



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ на Община РИЛА

*Гр.Рила, обл. Кюстендил, пл. "Възраждане", 1
тел. 07054 / 21 46*

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА
(Приета с Решение №121/26.06.2008 г; изм. и доп. с Решение №300/28.02.2013 г., изм. и доп. с Решение №365/29.06.2017г., изм. и доп. с Решение №679/28.03.2019г. на Общински съвет , Община Рила, изм. и доп. с Решение №199/20.02.2025г. на Общински съвет , Община Рила)

Глава първа. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 (1) Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд, собственост на Община Рила.

(2) Общинският жилищен фонд включва общинските жилища, които по силата на закон или правна сделка са станали собственост на Общината.

Чл.2 Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от кмета на Общината под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба.

Чл.3 (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

(2) С решение на Общинския съвет, по предложение на кмета на Общината се определят жилищата по ал.1.

(3) При необходимост Общинският съвет може да извършва промени в предназначението на жилищата по предложение на кмета на Общината.

Глава втора.

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД.

Раздел първи.

Общински жилища за настаняване под наем.

Чл. 4 В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази наредбата;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.5 (1) Жилища за настаняване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решение на Общинския съвет.

/2/ Забранява се предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.6 Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са самонастанили се в общински жилища или наемните правоотношения са прекратени по тяхна вина.

2. не отговарят на условията от настоящата наредба.

Чл.7 (1) /изм. с Решение №365/29.06.2017г./ Определят се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. за едночленно или двучленно семейство / домакинство – едностайно жилище;

2. за тричленно семейство/домакинство – двустайно жилище;

3. за четиричленно семейство/домакинство – тристайно жилище;

4. за семейства/домакинства с пет или повече членове – четиристайно жилище.

(2) /доп. с Решение №365/29.06.2017г./ При определяне на необходимата жилищна площ се взема в предвид и детето, което ще се роди.

(3) /доп. с Решение №365/29.06.2017г./ При настаняване на семейство/домакинство необходимата жилищна площ се определя като сбор от площите, необходими за всеки член от семейството/домакинството.

(4) /изм. и доп. с Решение №365/29.06.2017г./ Необходимата жилищна площ, съобразно нормите по ал.1 се определя, като на едно лице следва да се пада не по-малко от 10 (десет) кв.м. жилищна площ.

(5) /изм. с Решение №365/29.06.2017г./ Право за настаняване в по-голямо жилище, над определените в ал. 1 норми, имат семейства/домакинства, в които има членове със заболявания, доказващи се с документ, издаден от съответна лекарска комисия.

Чл.8 (1) В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

(2) Две или повече семейства/домакинства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

Чл.9 (1)/изм.с Р-е I300.28.02.2013г/ Настаняването и пренастаняването в жилище под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината,.

(2) В заповедта се посочват:

1. трите имена, единния граждански номер на настаненото лице;

2. броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;

3. вида и местонахождението на жилището;

4. срока за настаняване.

(3) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството/домакинството на настанения.

(4) Преди издаване на заповедта членовете на семейството/домакинството представят:

1. декларация за семейно положение и имотно състояние;

2. (изм.с Р-е №300.28.02.2013г) удостоверение за декларираните данни “Местни данъци и такси” в Община Рила;

3. документ от Службата по вписванията при Агенцията по вписванията, относно липса на

вписани актове за собственост върху недвижим имот;

4. удостоверение за нетни доходи за последните 12 месеца.

(5) Заповедта се получава лично от настанения или упълномощен член от настаненото семейство.

Чл. 10 (1) След влизане в сила на заповедта по чл. 9, ал. 1 се сключва договор за наем с настаненото лице.

(2) (изм. с Р-е №300.28.02.2013г) Договорът за наем се сключва при условията на действащото законодателство и има

минимум следните реквизити:

1. страни;
2. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище;
3. срока, за който се предоставя жилището;
4. наемната цена, която се дължи и в какви срокове се заплаща;
- 5.(нова с Р-е I300.28.02.2013г) права и задължения на наемателя и наемодателя”;
6. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;
7. прекратителни условия.

(3) Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от пет години.

(4) предаването на общинското жилище се извършва с приемно- предавателен протокол.

(5) Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл. 10а / доп. с Решение №365/29.06.2017г./ (1) В 30-дневен срок от сключване на Договор за наем на общинско жилище, настаненото/ните лице/а, следва да заяви промяната на настоящия си адрес, чрез подаване на адресна карта по образец до Кмета на Община Рила.

(2) Броят на лицата, които могат да се регистрират по постоянен и/или настоящ адрес на адреса на едно жилище, не може да надвишава двукратния брой на лицата, които обичайно могат да обитават съответното жилище.

(3) В случаите, когато жилището се обитава само от роднини по права линия, по сребрена линия до четвърта степен включително или по сватовство до втора степен включително, се допуска трикратно надвишаване на броя на лицата, които обичайно могат да обитават жилището.

(4) Максималният брой лица, които могат да обитават дадено жилище, се определя съобразно нормите по чл.7 от настоящата наредба.

Чл. 11 (1) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;

6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение.

(3) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, при спазване на срока по чл.10, ал.3

(4) Заповедта по ал. 1 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Раздел втори.

Установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища

Чл.12 /изм. с Решение №679/28.03.2019г./ Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. /доп. с Решение №679/28.03.2019г./ имат постоянна/настояща адресна регистрация в Община Рила повече от 5 последователни години към годината, в която кандидатстват за картотекиране;
2. не притежават жилище, вила, жилищен или вилен имот;
3. не са регистрирани като еднолични търговци и нямат участие в търговски дружества и кооперации;
4. общият нетен доход за 12 месеца не надвишава две минимални работни заплати на член от семейството или домакинството за един месец, считано от датата на кандидатстване назад;

Чл.13 (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.12, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:

1. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени имоти;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. граждани, незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и такива, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
4. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне;

Чл.14. Кметът на Общината назначава комисия, която картотекира нуждаещите се от жилище граждани, съобразно определените с тази наредба условия, въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството/домакинството;
2. жилищните условия, при които живее семейството/ домакинството към момента на подаване на молбата; вписват се данни за вида жилищни имоти, площта и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти;
4. притежаваното имущество;
5. нетни доходи за последните 12 месеца;

Чл.15. (1) Комисията по чл.14, разглежда подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката, определя степента на жилищните нужди на отделните семейства и изготвя проекто-списък;

(2) Проектно-списъкът по ал.1 се обявява на информационното табло в общината. В 14-дневен срок от обявяването, гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до Кмета на Общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място в общината. В 14 дневен срок от обявяването му, гражданите могат да правят възражения и искания по списъка пред Общинския съвет. Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Общинския съвет.

Чл.16. Картотекираните граждани са длъжни при промяна на декларираните данни да уведомят писмено Кмета на Общината, в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

Чл.17 (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите жилищни имоти;
2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации

Чл.18 Гражданите, посочили неверни данни, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

Чл.19 Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.14. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл.20 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват 5 години.

Чл. 21 Поредността на картотекираните граждани не се променя в течение на годината.

Раздел трети.

Резервни общински жилища

Чл. 22 В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл.23 (1) Обстоятелствата и жилищната нужда се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

Чл. 24 Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно- хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 25 Резервните общинске жилища не могат да се пордават

Раздел четвърти.
Ведомствени жилища.
Ред и условия за настаняване.

Чл.26 (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите/служебните им правоотношения, работници/служители на общинската администрация.

(2) Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако работниците/служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място и представляват дефицитни специалисти.

Чл.27 (1) Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. кмет, експерт "Общинска собственост" и ръководителят на съответното структурно звено в общинската администрация, в което работи настанявания. Комисията изготвя мотивирани становища и предложения, във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

(2) За настаняване във ведомствено жилище, Кметът на Общината издава заповед, след одобряване на становището и предложението на комисията по предходната алинея.

Чл.28 Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните правоотношения на общинския работник/служител.

Чл.29 Въз основа на Заповедта по чл.27, ал.2 се сключва договор за наем, в който се определя редът и начинът за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

Чл.30 Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Глава трета.
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА
Раздел първи.
Продажба на общински жилища

Чл.31 (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. лица, чиито жилища са принудително отчуждени за общински нужди по реда на ЗОС;
3. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко пет години от настаняването им;
4. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в ал.2.

(2) Продажба по смисъла на чл. 31, ал.1, т. 4 се извършва на други физически лица извън лицата по ал. 1, т. 1, 2 и 3.

Чл. 32 (1) При липса на лица, съгласно т.1, т.2 и т.3 на чл. 31, ал.1, за закупуване на общинско жилище продажбата се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от общинския съвет, въз основа на пазарна оценк

Чл.33 Наемател на общинско жилище може да го закупи ако отговаря на следните условия:

1. /отм. с Решение №679/28.03.2019г./

2. Да отговаря на условията по чл.12 от настоящата Наредба.

3. Да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с Решение на ОбС.

4. Да отговаря на нормите за настаняване, съгласно чл.7 от настоящата наредба.

5. Да е направил писмено искане за закупуване на жилището до Кмета на Община Рила.

6. Да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ може да закупи жилище по чл.31, ал.1,т.1 ако отговаря на изискванията по този закон.

Чл.34 Продажбата на общинско жилище се извършва по писмено искане на правоимащото лице по чл.33,ал.1 или 2 до Кмета на Община Рила.

Чл.35 (1) Искането се разглежда от комисия, назначена от кмета на общината, като при положително становище се изготвя предложение до Общинския съвет, заедно с пазарната цена на жилището.

(2) /изм. с Решение №679/28.03.2019г./ Въз основа на решението на общинския съвет Кмета на Общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената на жилището, дължимите данъци, такси.

(3) Срока по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(4) След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кмета на Общината сключва договор за продажба, който подлежи на вписване.

(5) /отм. с Решение №679/28.03.2019г./

Чл.36 Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на физически или юридически лица се извършва по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Глава четвърта.

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА, ПРЕДОСТАВЕНИ ПОД НАЕМ

Чл.37 (1) Ежегодно, в срок до 31 октомври комисия, назначена от Кмета на Общината, извършва проверка за ползването на общинските жилища, отдадени под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване – има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имотът от лицата, на които е предоставен и др.

Чл.38 (1) Когато в следствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. не се ползва по предназначение;

2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;

3. е повредено и/или е в състояние негодно за обитаване;

5. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;

6. не се полага грижата на добър стопанин,

комисията изготвя мотивирано предложение до Кмета на Общината за прекратяване на наемните правоотношения;

(2) Заповедта за освобождаване на помещението се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на жилището.

(3) Ако наемателите не освободят общинското жилище в указания срок, имотът се освобождава по административен ред.

Чл.39 (1) Когато наемателят не обитава общинското жилище за срок по дълг от три месеца и това се установи от комисията по чл.35,ал.1, същото подлежи на освобождаване по административен ред при спазване на разпоредбите на ЗОС.

(2) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота същата се залепва върху общинското жилище.

(3) Заповедта за освобождаване на общинското жилище се поставя и на информационното табло в сградата на общинската администрация.

(4) За обявяването на административния акт по реда на ал.2 и 3 се съставя протокол, който се подписва от двама служители на общинската администрация.

(5) При издадена заповед за прекратяване на наемните правоотношения или за изземване на общинското жилище при условията и по реда на Закона за общинската собственост, която е обявена по реда на ГПК и същата не е получена от наемателя на общинското жилище, заповедта се счита за връчена на наемателя след поставянето ѝ на общинското жилище и на информационното табло, в сградата на общинската администрация, за което се съставя протокол.

Чл.40 (1) Когато се освобождава общинско жилище, без да присъстват настанените в него лица, това се извършва със съдействието на органите на полицията и се съставя опис на всички вещи намерени в имота.

(2) Вещите се съхраняват от общинската администрация в срок от една година.

(3) Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал.2, те стават общинска собственост и могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди на звената на общинска бюджетна издръжка.

Глава пета.

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.41 Лицата, които повреждат общински жилища, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват със санкции по тази наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл.42 (изм. и доп. с Решение №199/20.02.2025г. на Общински съвет, Община Рила, в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с [чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз](#), и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с [чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз](#) - ДВ, бр. 70 от 2024 г.) За нарушаване разпоредбите на тази наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 200.00лв./102.26 евро., освен ако със закон не е предвиден по-голям размер.

Чл.43 Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на Общината.

Чл.44 Наказателните постановления се издават от Кмета на Община.

Чл.45 За установяване на административни нарушения, издаване на актове и наказателни постановления се прилага Закона за административните нарушения и наказания.

Чл.46 42 (изм. и доп. с Решение №199/20.02.2025г. на Общински съвет , Община Рила, в сила от датата , определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с [чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз](#), и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с [чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз](#) - ДВ, бр. 70 от 2024 г.) Не подлежат на обжалване наказателни постановления, с които е наложено административно наказание – глоба, в размер до 50.00лв./25.56 евро включително.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ:

§1. По смисъла на тази наредба:

1 “Жилищен имот” е урегулиран поземлен имот, отреден за жилищно строителство, право на строеж или на надстрояване за едно жилище, както и вещно право на ползване на жилище.

2 “Вилен имот” е вила /самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж/, вилен парцел или право на строеж за една вила, както вещно право на ползване на вила или вилен парцел.

3 “Жилище” е самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж, който е обособен като самостоятелно жилище и който не е освидетелстван по реда на ЗУТ.

4. / доп. с Решение №365/29.06.2017г./ “Жилищна площ” е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение за дневни, спални и детски стаи, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените.

5 / доп. с Решение №365/29.06.2017г./ „Семейство” са:

а) съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак);

б) родителят и неговите/нейните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, с изключение на сключилите брак).

6. / доп. с Решение №365/29.06.2017г./ "Домакинство" включва съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съпругеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

7. /доп. с Решение №365/29.06.2017г./ “Лица, които обичайно могат да обитават жилище” е максималният брой лица, които могат да обитават дадено жилище, като на едно лице се падат не по-малко от 10 кв.м жилищна площ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящата наредба се издава на основание чл.21, ал. 2 и чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост.

§ 2. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на Общината.

Наредбата е приета с Решение № 121/ 26.06.2008 г. на Общински съвет, Община Рила
„§3/ доп. с Решение №365/29.06.2017г./ Наредбата влиза в сила, в 14-дневен срок от приемането ѝ
от Общински съвет на Община Рила.

Протоколист:

/Йорданка Миладинова - Йорданова/

Зам .- председател на ОБС:

Боримира Атанасова
*/Заместник – председател на ОБС,
съгласно Решение № 190/05.02.2025г. на
ОБС/*