



НАРЕДБА

**за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване и
продажба на общински жилища**

2026 г.

РАЗДЕЛ I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 (1) Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд на Община Вълчи дол, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

(2) Общинският жилищен фонд на Община Вълчи дол включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвижданията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно или вилно строителство.

Чл.2 (1) Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Община Вълчи дол в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет Вълчи дол.

(2) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на Общината.

Чл.3 (1) Жилищата - собственост на Общината по своето предназначение са:

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

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал. 1.

(3) При необходимост, през текущата година Общинският съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината.

(4) Жилища за отдаване под наем са новопридобитите и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по ал.1, т. 1.

(5) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

РАЗДЕЛ II

УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, РЕД И КРИТЕРИИ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 4 (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на Община Вълчи дол;

2. не са прехвърлили имоти по т.1 на трети лица последните 10 години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключили договор или не са прехвърли собственост срещу задължение за издръжка и гледане и не са запазили право да ползват жилищен имот пожизнено;

3. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 10 000 лв., налични парични средства по влогове, акции, дивиденди или равностойността им в евро след влизане в сила от датата определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемане на еврото от Република България, прието в съответствие с чл.140, параграф 2 от Договора за функциониране 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;

4. не притежават фабрики, магазини, ателиета и други основни оборотни средства, съответстващи на нуждите на задоволеност, определена с нормите по настоящата наредба;

5. брутният средномесечен доход на член на семейството /домакинството/, за предходните шест месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., да е по нисък или равен на една и половина минимална заплата за страната;

6. имат постоянен и настоящ адрес в населено място в Община Вълчи дол, като към момента на картотекиране адресната им регистрация е без прекъсване за последните 5 г.;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаване на жилището;

8. не са регистрирани като еднолични търговци и не са дялови участници или акционери на търговско дружество;

9. нямат задължения към община Вълчи дол.

(2) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с:

1. Декларация утвърдена от Кмета на Община Вълчи дол и съобразена с изискванията на Закона за защита на личните данни. Декларацията се подписва от всички пълнолетни членове на семейството- Приложение № 2.

2. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от шест месеца назад преди датата на подаване на документите, според техния статус:

А) регистрирани в бюро по труда – служебна бележка от Бюро по труда.

Б) лица, регистрирани за месечно социално подпомагане – удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане“ гр. Вълчи дол.

3. други документи;

Чл.5 (1) В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.4.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на подадените документи по чл.4 от настоящата наредба, в които се посочват:

1. трите имена на заявителя и членовете на семейството и техните ЕГН- Приложение №1;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението. Вписват се данни за вида жилищни/нежилищни условия, размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. наличие на извършени сделки с недвижими имоти по чл.4, ал. 1, т. 3;

4. наличие на притежавано имущество по чл.4, ал. 1, т. 4;

5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

6. наличие на данни за предишни картотекирания.

(3) Гражданите, картотекирани по реда на тази наредба, са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.1 и на условията по чл.4 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Вълчи дол, чрез попълване на нова декларация.

(4) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Община Вълчи дол в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл. 6 (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.4, ал.1, т. 1 и 2;

2. включените в строителството по чл.5, ал.4, от момента на снабдяването им с удостоверение за въвеждане в експлоатация или разрешение за ползване;

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не посочили в декларациите обстоятелства, свързани с условията по чл.4, ал.1, чл.5, ал.2 и чл.7, ал.1, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.8, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.7 (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. лица, ползващи не жилищни помещения- бараки, изби, непригодни тавански помещения и др. не по-малко от година;

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно - хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, живеещи в жилища на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 9, ал.1.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите.

(3) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;

2. Родител, отглеждащ сам дете/деца;

3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;

4. млади семейства;

5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

(4) Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.5, ал. 1 и служебно от комисията по чл.8, ал.1 с протокол.

(5) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, броят и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.8, ал.1 изготвя утвърден от Кмета на Община Вълчи дол годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем, .

(6) При изготвяне на списъка по ал.5 се вземат предвид броят и видът на ново изградените общински жилища; на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, както и на придобитите по силата на сключени договори.

(7) Настаняването на гражданите от списъците продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(8) Гражданите, включени в списъците от предходната година, но не настанени в общински жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.4, на групите по чл.5 и на данните по чл.7.

Чл.8 (1) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация, общински съветници, и експерти /лекари, инженери, архитекти и др./

(2) Комисията по ал. 1:

1. Разглежда в едномесечен срок подадените заявления - декларации, взема решение за картотекиране или отказва картотекиране на гражданите в картотеките;

2. Взема решения за изваждане от картотеките при условията на чл. 6, ал. 1 от Наредбата;

3. Определя степента на жилищна нужда на отделните семейства по групи съгласно чл. 7 от настоящата Наредба;

4. Прави предложение до Кмета на общината за настаняване на нуждаещите се граждани и техните семейства съобразно наличния свободен жилищен фонд.

5. Прави предложения за прекратяване на наемните правоотношения с наематели отговарящи на условията на чл. 15, ал. 1 от Наредбата;

6. Дава становища доколко наемателите, подали заявления за закупуване отговарят на всички условия съгласно чл. 4, ал. 1 и чл. 28, ал. 1 от настоящата Наредба.

(3) Решенията на комисията се утвърждават със Заповед на Кмета на Община Вълчи дол.

(4) На картотекираните граждани се издава удостоверение.

Чл.9 (1) Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1.за едночленно семейство – до 25 кв.м. жилищна площ

2.двучленно семейство – до 40 кв.м. жилищна площ

3.за тричленно и четиричленно семейство – до 55кв.м. жилищна площ,

4.за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

(2) Право за настаняване в по - голямо жилище, над установените в ал. 1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерство на здравеопазването. Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ до 15 кв.м :

1. на работници- дефицит за общината, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности;

2. на млади семейства;

3. на семейство, в което са живели непрекъснато, в едно домакинство, в продължение на две или повече години и продължават да живеят възходящи или пълнолетни низходящи членове, които не притежават жилищен или вилен имот в общината.

(4) По преценка на комисията по жилищно настаняване и в зависимост от спецификата на конкретния случай лицата и семействата могат да бъдат настанени в по-малко или по-голямо от нормите по ал. 1 жилище.

(5) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

(6) Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване, гражданинът подписва декларация за съгласие за настаняване.

Чл.10 (1) В едно жилище се настанява само едно семейство или домакинство.

(2) В едно жилище може да се настаняват две и/или повече семейства, след декларирано съгласие от пълнолетните членове на семействата и при спазване разпоредбите на чл. 9 от настоящата наредба.

Чл.11 (1) Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен срок, а в случай на смърт - в тримесечен срок наемателите подават заявление за пренастаняване в друго общинско жилище, при наличие на свободно.

(2) Ако наемателите не подадат заявление в посочените срокове пренастаняването се извършва служебно със заповед на Кмета на Общината.

(3) Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2 наемателите не заемат определеното им жилище, наемното правоотношение за същото се прекратява.

(4) 1. Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга .

2. Пълнолетните деца на титуляра имат право да го заместят в настанителната заповед при наличие на следните условия:

А) при смърт на титуляра, който не може да бъде заместен от преживелия съпруг;

Б) да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните две години от датата на настаняване на семейството на титуляра;

В) да са подали заявление за картотекиране като крайно нуждаещи се в тримесечен срок от събитието по б. А);

Г) след подаване на заявлението по б. В) да са картотекирани в някоя от групите по чл. 5.

Чл.12 (1) Настаняването 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. брой на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка,

3. вид и местонахождение на жилището,

4. срок за настаняване,

5. наемна цена и начин на плащане.

(3) Заповедта за настаняване се връчва срещу подпис и се отнася за всички членове на семейството на настанения.

(4) Граждани, картотекирани и настанени по реда на тази глава, които желаят да бъде продължен срокът на договора им, подават заявление за продължаване на срока за настаняване не по-рано от три месеца и не по-късно от един месец преди изтичане на срока на договора за наем заедно с декларация по образец за липса на промяна в обстоятелствата, на условията по чл.4 от Наредбата, което се разглежда и одобрява или отхвърля от комисията по чл.8, ал.1.

(5) Наемната цена се определя по Методика за определяне на наемната цена на общински жилищни имоти- Приложение №3.

(6) В едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по ал. 1, настаняваното лице заплаща гаранция, обезпечаваща евентуално неизпълнение на наемния договор в размер на трикратния размер на наема.

Чл.13 (1) Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите, за срок не по-дълъг от пет години и има минимум следните реквизити:

1. страни по договор,

2. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище,

3. срок, за който се предоставя жилището,

4. наемна цена и начин на плащане,

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,

6. условия за прекратяване на договора,

(2) предаването на общинското жилище се извършва с приемо- предавателен протокол.

(3) Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в тримесечен срок от връчването на Заповедта, Кметът на общината, отменя издадената от него настанителната заповед и лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 5 години.

Чл.14 (1) Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени в настоящата Наредба и при изцяло заплатени месечни наемни вноски, консумативни и други разноски, свързани с жилищата, предмет на замяната към момента на подаване на заявлението.

(2) Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на декларация с нотариално заверени подписи от заинтересованите страни.

(3) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

(4) Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал. 2, тя се счита за отменена.

Чл.15. (1) Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска с подаване на заявление и съгласието на кмета на Общината.

Чл.16. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена за три месеца;
2. неплащане на консумативни разноски (електроенергия, вода, разходи за поддръжка на общи части и др.) за три месеца;
3. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения;
4. нарушаване на добрите нрави;
5. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
6. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено друго;.
7. с изтичането на срока за настаняване;
8. когато наемател придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване;
9. използване на жилището не по предназначение;
10. при неспазване на предвидените в договора за наем клаузи;
11. В случай, че жилището не се обитава в продължение на повече от два месеца;
12. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат;
13. При не изпълнение изискванията на Закона за управлението на етажната собственост.

(2) Контролът по предходната алинея се извършва от длъжностни лица на общинска администрация или органите на реда, които с констативен протокол установяват извършените от наемателя нарушения;

(3) В случай на констатирано нарушение по ал.1, се изготвя протокол и мотивирано предложение до Кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения;

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

(5) Заповедта на Кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.17. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта от които е отпаднала се извършва от Кмета на общината, на основание чл.65 от ЗОС.

(2) Заповедта за изземване на имота се изпълнява по административен ред със съдействие на полицията.

(3) Заповедта по ал.1 подлежи на обжалване по Административно процесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не реши друго.

(4) При принудително изземване на общинско жилище, когато наемателят не е прибрал личното си имущество в посочения в заповедта срок се предприемат действия по опразване на жилището, без Община Вълчи дол да има ангажменти по съхраняване на това имущество, и без да носи каквато и да е отговорност за последиците.

Чл.18. (1) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем и няма постъпили заявления от лица служители на общинската администрация и/или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на Община Вълчи дол в интерес на общината и нейните граждани, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем за срок до 5 години по пазарни цени чрез провеждане на търг или конкурс, при условия определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Вълчи дол;

(2) На основание на резултатите от търга или конкурса, Кметът на общината сключва договор, с който се определя: жилището, срок за наемане, наемател, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия договорени от страните.

РАЗДЕЛ III.

РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.19. (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно, за срок не по-дълъг от две години, жилищна площ на граждани:

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

Чл.20. (1) Управлението на резервните жилища се осъществява от Кмета на Община Вълчи дол.

(2) Кметът на Община Вълчи дол възлага на комисия в състав: Председател- секретар на Община Вълчи дол, членове един общински съветник и представители на дирекции:

1. проучване и обосноваване на потребностите от резервни жилища, организиране, регистриране и отчитане на резервни жилища;

2. проучване на постъпилите заявления от граждани за настаняване в резервните жилища, подготовката на мотивирани предложения до Кмета на Община Вълчи дол за настаняване на граждани и техните семейства в резервни жилища, както и мотивирани предложения за изземване на резервни жилища по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост.

3. Въз основа на приложените документи и извършената проверка комисията по чл.20, ал.2 съставя Констативен протокол, в който се отразява наличието или липсата на обстоятелствата по чл.4 и чл.19 на настоящата наредба.

(3) Когато наличния жилищен фонд от резервни жилища е недостатъчен, комисията по чл.20, ал.2 предлага на Кмета на Община Вълчи дол да се осигури попълването на фонда допълнително с жилища, включително и със свободни жилища от фонд по чл. 3 ал. 1. т. 1 от настоящата наредба.

(4) Когато се установи, че наличните резервни жилища надвишават потребностите на Община Вълчи дол, комисията предлага на Кмета на Община Вълчи дол промяна на предназначението им с решение на Общински съвет – Вълчи дол.

Чл.21. Право да кандидатстват за настаняване под наем в резервни общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят на условията по чл.4 от настоящата Наредба.

Чл.22. (1) Гражданите, желаещи да бъдат настанени в резервно общинско жилище подават заявление до Кмета на Община Вълчи дол, към която се прилагат документите по чл.4 и документи, доказващи наличието на обстоятелствата по чл.19 от настоящата наредба.

(2) Въз основа на констативния протокол на комисията, Кметът на Община Вълчи дол издава настанителна заповед, в която се определят:

- видът и местонахождението на жилището;
- трите имена на наемателя и членовете на семейството;
- срокът за настаняване;
- наемната цена и начинът на плащане.

(3) Въз основа на издадената заповед Кметът на Община Вълчи дол сключва договор за наем.

(4) След изтичане на максималния срок за настаняване в резервно жилище, когато не е настъпила промяна в социалното положение на настанените лица и техните семейства и не са променени обстоятелствата по чл.4 и чл.19 от наредбата, същите могат да подадат заявление до Кмета на Община Вълчи дол за картотекиране.

Чл.23. В едномесечен срок след изтичане на срока посочен в настанителната заповед жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС.

РАЗДЕЛ IV

ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ.

Чл.24 (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет Вълчи дол, по предложение на Кмета на общината.

(2) Ведомственият жилищен фонд се управлява от Кмета на общината или от упълномощено от него лице.

(3) Във ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители на общинската администрация и / или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на община Вълчи дол в интерес на общината и нейните граждани, които нямат друго жилище на територията на град Вълчи дол.

(3) Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място.

Чл.25 (1) Кметът на Общината назначава комисия в състав: Председател- секретар на Община Вълчи дол и членове представители на дирекции, със задача изготвяне на мотивирани становища във връзка с постъпили заявления за настаняване във ведомствени жилища.

(2) След решението на комисията по ал.1 и при наличие на свободно жилище от ведомствения фонд, Кметът на общината издава настанителна заповед, в която се определя:

- видът и местонахождението на жилището;
- трите имена на наемателя и членовете на неговото семейство, ЕГН;
- срок за настаняване ;
- наемна цена и начин на плащане.

Чл.26 Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на наемателите.

РАЗДЕЛ V.

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.27 Общинският съвет определя:

1. жилища, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от Закона за общинската собственост;

2. жилища, които могат да се продават на наематели настанени в тях по административен ред;

Чл.28 Предложенията за решения по предходния член се внасят от Кмета на общината.

Чл.29 Не могат да се продават:

1. общинските жилища в сгради общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди,
2. резервните жилища,
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията,
4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

Чл.30 Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка определяна от независим оценител на цена не по - ниска от данъчната оценка на жилището, след проведен търг или конкурс.

Чл.31. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, при следните условия:

1. Да отговаря на условията по чл. 4, ал. 1 от настоящата Наредба към момента на подаване на заявлението за закупуване, както и членовете на неговото семейството;
2. Да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед, не по-малко от 5 години. Това условие не е задължително за онези наематели настанени по административен ред, поради това че жилищата им са отнети на основание влязло в сила решение по чл. 7 от ЗВСВОНИ.
3. Да отговаря на нормите за настаняване съгласно чл. 9 на настоящата Наредба;
4. Да е отправил писмено заявление до Кмета на Община Вълчи дол, за закупуване на това жилище;
- 6 Да няма задължения към общинския бюджет.

(2) В едномесечен срок от постъпване на преписката, образувана по искане на заявителя за закупуване на общинско жилище, Кмета на Община Вълчи дол отправя предложение до Общински съвет – Вълчи дол за разрешение или отказ за продажба на жилището

(3) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация и са наематели на това жилище.

(4) По заявление на наемателите на ведомствени жилища, отговарящи на условията на ал. 1 Комисията по чл. 25, ал.1 от настоящата наредба, изготвя становище до Кмета на Община Вълчи дол, въз основа, на което същият прави предложение до Общински съвет Вълчи дол за разрешение за продажба на ведомственото жилище.

Чл.32 Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат в съсобственост или само на едно от семействата, ако е налице нотариално заверена декларация за писмено съгласие на другото семейство.

Чл.33 (1) В едномесечен срок от подаване на заявление за закупуване се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената, дължимите данъци и такси, както и други разноски.

(3) Срокът 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, Кметът на общината сключва договор за продажба. Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

(5) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от Кмета на Общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл. 34 (1) Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбата за реда за придобиване и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол.

(2) След провеждането на търга или конкурса се издава заповед за определяне на спечелил кандидат - купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

(3) Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

РАЗДЕЛ VI.

ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл. 35 (1) Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и незастроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол..

(3) Ежегодно до 31 март с решение на Общинския съвет се определят общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж съгласно предвижданията на подробните устройствени планове.

(4) При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира през цялата година с решение на Общинския съвет.

Чл. 36 Правото на строеж на граждани с установени жилищни нужди може да се учреди без провеждане на търг или конкурс по цени, определени от независим оценител .

РАЗДЕЛ VII

АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 37 (1) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 300 до 500 лв. или равностойността им в евро след влизане в сила от датата определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемане на еврото от Република България, прието в съответствие с чл.140, параграф 2 от Договора за функциониране 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.

(2) Който не изпълни заповед или решение за освобождаване на общински имот, в едномесечен срок от влизането им в сила, се наказва с глоба от 500 до 1500 лв. или равностойността им в евро след влизане в сила от датата определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемане на еврото от Република България, прието в съответствие с чл.140, параграф 2 от Договора за функциониране 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.

(3) За други нарушения по тази наредба се налага административно наказание – глоба – от 150 лв., освен ако със закон не е предвидено друго или равностойността им в евро след влизане в сила от датата определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемане на еврото от Република България, прието в съответствие с чл.140, параграф 2 от Договора за функциониране 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.

Чл. 38 (1) Актовете за установяване на нарушенията по тази наредба се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от Кмета на общината или оправомощен от него заместник-кмет.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 "Семейството" включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно образование, но не по-късно от 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

§ 2. "Домакинство" са две и повече лица, които живеят заедно в едно жилище или в част от жилище, имат общ бюджет, хранят се заедно, независимо от това, че някои от тях може да нямат родствени връзки по между си.

§ 3. "Млади семейства" са семействата, в които единият от съпрузите не е навършил 35 години към датата на подаване на документите за настаняване.

§ 4. "Родител, отглеждащ сам дете/деца" е лице, което поради вдовство, развод или несклучен граждански брак отглежда сам деца до 18-годишна възраст, както и навършилите пълнолетие лица, в случай че продължават да учат, до придобиване на средно образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст.

§ 5. "Нарушение на добрите нрави" е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и етични норми, или е в противоречие с тях.

§ 6. "Грижа на добър стопанин" е грижата която би положил наемател при ползването на собствен имот.

§ 7. "Картотекиране" е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред по групи със съответен цифров и словесен израз.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§8. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на общината.

§9. Започналите производства до момента на влизане на настоящата наредба в сила, да бъдат приключени по утвърдения в нея ред.

§ 10. (1) Тази наредба се приема на основание чл.45а и чл.47, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост с Решение на Общински съвет №/..... и влиза в сила 3 дни след публикуването.

(2) Всички случаи и въпроси, които не могат да бъдат уредени в тази наредба, се решават съгласно действащото законодателство.

§ 11. Неразделна част от тази наредба са: Приложение №1 Заявление; Приложение №2 –Декларация.

§ 12. Тази наредба отменя Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища приета с Решение на Общински съвет №327/31.05.2005 г., взето с Протокол №23 и в сила от 30.06.2005 г.

§ 13. Тази наредба отменя Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища приета с Решение на Общински съвет №646/26.11.2025 г., взето с Протокол №31 и в сила от 26.11.2025 г.

§ 14.Тази Наредба е допълнена и изменена с Решение на Общински съвет № 764/31.07.2026 г., взето с Протокол №39 и в сила от 19.08.2026 г.

Вх.№.....

ДО

КМЕТА НА

ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

З А Я В Л Е Н И Е

От....., ЕГН:.....

Постоянен адрес: гр. /с./....., общ.,
обл.....ул., №.....,
бл., вх....., ет....., ап.....

Настоящ адрес: гр. /с./....., общ.,
обл.....ул., №.....,
бл., вх....., ет....., ап.....

ГОСПОДИН/ГОСПОЖО КМЕТ,

Моля, да бъде включен/а в картотеката на нуждаещите се от жилище граждани на Община гр.Вълчи дол, като желая да бъдат задоволени жилищните нужди на семейството (домакинството) ми чрез настаняване под наем.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Декларация по Наредбата за условията и реда за управление на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилищабр.

2. Служебна бележка от работодател за доходите ми/ни за предходните шест месеца;
-бр.

3. Служебна бележка от дирекция “Бюрото по труда” – гр. Вълчи дол - за регистрация като безработен;бр.

4. Удостоверение от Дирекция "Социално подпомагане" – Вълчи дол, за месечно подпомагане по реда на Закона за социално подпомагане /ЗСП/;бр.

5. Решение от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособностбр.

6. Удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице на основание чл.45, буква „а“ и „в“ от ПВ, издадено от Служба по вписванията гр. Девня;бр.

7. Документи удостоверяващи доходи от рента на земеделски земи и земеделски производители.....бр.

8. Действащ договор за наем.....бр.

9. Декларация в свободен текст от съвместно живеещи лица без сключен граждански брак.

/приложените документи се подчертават./

гр. Вълчи дол

.....год.

ПОДПИС:

Д Е К Л А Р А Ц И Я

**по чл.4 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди,
настаняване и продажба на общински жилища**

Подписаният, ЕГН:.....

Постоянен адрес: гр. /с./....., общ., обл.....ул., №....., бл., вх....., ет....., ап.....

Настоящ адрес: гр. /с./....., общ., обл.....ул., №....., бл., вх....., ет....., ап.....

Д Е К Л А Р И Р А М (Е)

I. Семейно положение

№ по ред	Име, презиме и фамилия на членовете на семейството /домакинството/	ЕГН	Родствена връзка	Гражданство	Адресна Регистрация

II. Имотно състояние

А. Аз (ние), членовете на семейството ми (домакинството ни)

Притежавам /е/ Не притежавам /е/

/необходимото се подчертава/

1. Жилищен имот:

- Жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж);
- Жилищностроителен парцел;
- Право на строеж или право на надстрояване за едно жилище;
- Започнат жилищен строеж;

2. Вилен имот:

- Вила (самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж);
- Вилен парцел;
- Право на строеж на вила;
- Вещно право на ползване на вила или вилен парцел;
- Започнат вилен строеж;

3. Идеални части от имоти по т. 1 и т. 2.

4. Жилищен или вилен парцел (в страната и къде).....

Б. Аз (ние) и членовете на семейството ми (домакинството ни)

Притежавам /е/

Не притежавам /е/

№	Вид на имуществото	Местонахождение	Да/не
1	Селскостопански земи в (дка)		
2	Фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни фондове		
3	Дялово участие и акции в търговски дружества, кооперации на фондовата борса		
4	Едноличен търговец по смисъла на търговския закон		
5	Налични парични средства, вкл. и тези по влогове и дивиденди.		
6	Други имущества.		
Всичко:			

III. Сделки с недвижими имоти

Аз (ние) и членовете на семейството ми (домакинството ни) сме (не сме) прехвърляли жилищни или вилни имоти на други лица след 13 март 1990 г. изключение на

IV. Материално положение

1. От трудово възнаграждение общо: лв.

2. От пенсия общо:..... лв.

3. Други (хонорари, ренти от земеделски земи, влогове, акции и дивиденди), общо:..... лв.

Жилищното ни състояние е:

-
-
-

2. Живеем в помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение

3 Жилище при условията на свободно договаряне, с месечен наем в размер на.....лв., собственост на....., адрес:.....

4. Заемаме жилище под нормите за жилищна площ, установени с чл.9, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища

състоящо

се

от

.....
.....с обща жилищна
площ..... кв. м., собственост на.....

VI. Други данни (излишното се зачертава)

1. В община Вълчи дол имаме адресна регистрация от..... г.
2. Лице, израсло в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;
3. Семейство с две и повече деца.
4. Самотен родител на непълнолетно (ни) дете (ца).
5. Членът на семейството ми с наличие на ТЕЛК
:.....
- 6 Семейството ми/ни няма задължения към община Вълчи дол.
7. Семейство (домакинство), което е живяло по-дълго време при тежки жилищни условия.
8. При промени на обстоятелствата, декларирани с настоящата декларация, се задължавам в едномесечен срок да подам нова такава.
9. Известен съм за последиците от неспазването на това задължение.
10. Известно ми е, че за декларирани от мен неверни данни нося отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

ДЕКЛАРАТОР (И)

.....
.....
.....

(име и фамилия/ подпис)

Методика за определяне на наемната цена на общински жилищни имоти

Глава първа

Общи положения

Чл.1 С методиката се определя цената при настаняване под наем в общинските жилища:

- На граждани с установени жилищни нужди;
- Ведомствени жилища;
- Резервни жилища;

Чл.2 (1) Наемната цена за жилищата се определя за 1 кв.м. жилищна площ, съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване.

(2) В жилищна площ се включват всички помещения, мрени по вътрешните зидарски очертания на:

Стаи-независимо от предназначението им: холове, вестибюли, кухни, бани, антрета, коридори, тоалетни и килери. Включват се и площта на ниши, вградени шкафови и дрешници, вратите на които се отварят в жилищните помещения.

(3) В жилищната площ не се включва площта, заета от ограждащите и разпределителни стени на жилището, изпъкналите части на комини пиластри, колони, както и площта на складовите помещения – мазе/изби, таван, барака /когато не се ползват за живеене/, стълбища и стълбищни площадки, помещения за детски колички и други подобни.

(4) Площта на отделните помещения при определяне на жилищната площ се измерва по вътрешни мерки/ зидарски очертания.

Чл.3 Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели – членове на различни семейства, се разпределя пропорционално на броя на членовете на семействата.

Чл.4 Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем в случаите по чл.18, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, не може да бъде по-ниска от наемната цена за жилището определена по чл.6 от Методиката.

Чл.5 Наемната цена /НЦ/ на жилищата за 1кв.м. се коригира с коефициент на инфлация, съобразно месечния бюлетин на Националния статистически институт /НСИ/, като до 5% инфлация или дефлация не се извършват корекции. При инфлация над посочената граница се издава Заповед на Кмета на Община Вълчи дол за корекция на наемната цена.

Глава втора

Определяне на наемната цена

Чл.6 (1) Основната наемна цена /ОНЦ/ за 1 кв.м. полезна площ е *0,50 евро /съгласно Решение №764 от Протокол № 39/31.07.2026 г. на Общински съвет Вълчи дол/*.

(2)Основната наемна цена се коригира с коефициенти за благоустройствени показатели /Кср/ посочени в приложението.

(3) Наемната цена /НЦн- наемна цена по нормите за жилищно задоволяване в чл.9, ал.1 от Наредбата/ за жилищата се определя по следната формула:

$$\text{НЦн} = \text{ЖПн} \times \text{Кср} \times \text{ОНЦ}$$

Чл.7 Наемната цена на жилищни помещения в общежития се определя по реда за определяне на наемната цена за жилища.

Чл.8 (1) За наетата жилищна площ над нормите /ЖПн/ за жилищно настаняване по чл.9, ал.1 от Наредбата, определената по чл.6 от Методиката наемна цена, се коригира с коефициент 3,0 или

$$\text{НЦнн} = \text{ЖПнн} \times \text{Кср} \times \text{ОНЦ} \times 3$$

$$\text{ЖП}_{\text{нн}} = \text{Жп} - \text{ЖП}_{\text{н}}$$

$$\text{КНЦ} = \text{НЦ}_{\text{н}} + \text{НЦ}_{\text{нн}}$$

където:

Жп – жилищна площ;

ЖП_н – жилищната площ, определена по нормите за жилищно задоволяване в чл.9, ал.1 от Наредбата;

ЖП_{нн} – жилищна площ над нормите за жилищно задоволяване;

НЦ_{нн} – наемната цена за жилищна площ над нормите за жилищно задоволяване;

НЦ_н – наемна цена по нормите за жилищно задоволяване в чл.9, ал.1 от Наредбата;

КНЦ – крайна наемна цена;

Кср – средно аритметичният сбор от коефициентите за благоустройствени показатели;

К_{1, 2, 3 n} – коефициенти за благоустройствените показатели, показатели, посочени в приложението;

n – броят на коефициентите за благоустройствените показатели

(2) Жилищната площ представлява сборът от площите на жилищните помещения с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и трапезарии, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи/зидарски очертания – стени и колони. Площта на приспособените нежилищни помещения за кухни, като бани, коридори, антрета и други подобни, не се включва в жилищната площ.

Чл.9 (1) За първи етаж се считат помещенията, чиито под е най-малко на 0,30 метра над прилежащото ниво на терена, когато жилището е в двора и най-малко на 1 метър над прилежащото тротоарно ниво, когато помещенията са на външна улична регулационна линия. Партерният етаж се счита за първи етаж. Жилища, които се намират над магазини, се считат за жилища на втори етаж.

(2) За сутеренни се считат помещенията, когато нивото на пода им е под посочените мерки в предходната алинея, но не повече от половин метър, под нивото на терена. За помещения от този тип отдадени под наем, основната наемна цена за тях, се коригира с коефициент 0,8 или:

$$НЦ \times K_c = сНЦ,$$

където:

K_c – коефициент за корекция за жилищна площ в сутерен;

сНЦ – наемна цена за жилищна площ в сутерен.

(3) За мазе се считат помещенията, когато нивото на пода им е повече от половин метър, под нивото на терена. За помещения от този тип не се определя наем, когато те се отдават заедно с жилището. Не се определя наем в тези случаи и за останалите складови помещения – барака, таван.

(4) За складовите помещения – мазе, барака или таван, когато се ползват самостоятелно за жилище, наемът се определя съгласно разпоредбите на тази глава.

Предходни и заключителни разпоредби

§ 1. Наемодателят предава жилището на наемателя след заплащане на депозит размер на трикратния наем, който служи за обезпечаване и удовлетворяване на задълженията по наемното правоотношение. При прекратяване на наемният договор без неразплатени задължения, платеният депозит се възстановява.

§ 2. Наемателят е данъчно задължено лице по ЗМДТ като ползвател на жилището и услугата по сметосъбиране и сметоизвозване.

§ 3. Наемните цени на сключените договори за наем на общински жилища се актуализират според настоящата методика.

§ 4. Лица ползващи общински жилища без правно основание или на отпаднало основание, дължат за неоснователно обогатяване ежемесечно обезщетение за ползването в размер на трикратния наем да принудителното или доброволно освобождаване на жилището /по смисъла на чл.55 от Закона за задълженията и договорите/.

Приложение към чл.6, ал.2

	Благоустройствени показатели	Коефициенти
А.	Местонахождение на жилищата според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат	
1.	Четвърти функционален тип – първа зона	1,2
2.	Четвърти функционален тип – втора зона	1,1
3.	Населени места от пети до осми функционален тип	1,0
Б.	Конструкция на сградите	
1.	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	0,8
2.	Жилище в масивни сгради	0,9
3.	Панелно жилище	1,0
4.	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи, скелето-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите „пълзящ кофраж“ и „едроразмерен /едроплощен/ кофраж“	1,2
В.	Разположение на жилищата във височина	
1.	Първи етаж	1,0
2.	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	1,1
3.	Втори до пети етаж	1,2
4.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа	0,9
5.	За жилище с височина на пода 0,3 м. Спрямо средното ниво на терена	0,8
Г.	Преобладаващо изложение на жилищните /без сервизните/ помещения	
1.	Юг, югоизток	1,2
2.	Изток, югозапад	1,0

3.	Запад, североизток	0,9
4.	Север, северозапад	0,8
Д.	Благоустройствено съоръжение	
1.	За жилище с водопровод, канализация и електрификация	1,0
2.	За жилище без складово помещение	0,9
3.	За жилище без водопровод и канализация	0,8
4.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машини помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	0,8