****

**НАРЕДБА**

# ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

# ГЛАВА І

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.1** /1/Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд на Община Девня.

 /2/ Общинският жилищен фонд на Община Девня 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 Девня в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет - Девня.

 /2/ Организацията и контролът на дейностите па 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.

**ГЛАВА ІІ**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

**РАЗДЕЛ І.** **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.**

**Чл.4** /1/ В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещите се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в глава ІІ, раздел ІІ Установяване на жилищни нужди.

/3/(Отм. с Решение № 149/27.12.2024 г.)

**Чл.5** /1/ Жилища за отдаване под наем са новопридобитите и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, т. 1.

 /2/ Не се допуска 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 и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години,

2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

**Чл.7** /1/ Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1.за едночленно – 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.

При определяне на жилищната площ се взема в предвид и детето, което ще се роди.

 /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.за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности.

2.на млади семейства.

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

4.когато член на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърдени от министъра на здравеопазването.

/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 новопридобити жилища настанените към дата на придобиването се считат за правоимащи по тази наредба.

/6/ (Нова с Решение № 149/27.12.2024 г.) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/7/ (Нова с Решение № 149/27.12.2024 г.) Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване при настаняване, гражданинът подписва декларация за съгласие за настаняване.

/9/ (Нова с Решение № 149/27.12.2024 г.) Граждани и техните семейства или домакинства за периода на настаняването не се считат за жилищнонуждаещи се.

**Чл.8 /1/** (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) В едно жилище се настанява само едно семейство или домакинство.

/2/ (Нова с Решение № 149/27.12.2024 г.) Две или повече семейства, които са картотекирани, но представляващи домакинство могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично нотариално заверено писмено съгласие, след доклад от комисията за допустимост на нормите за настаняване определени с тази наредба.

/3/ Навършилите пълнолетие низходящи, не сключили брак, които нямат низходящи и продължават да живеят с родителите си – настанени по административен ред, представляват едно общо домакинство /и не могат да се възползват от разпоредбите на чл. 15 от наредбата/ .

 **Чл.9** /1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище.

 /2/ Ако наемателите не подадат молба 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/ За периода на ползване на заеманата наднормена жилищна площ за всеки допълнителен квадратен метър се заплаща в двоен размер наемната цена.

 /5/ 1.Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга .

 2. (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Пълнолетните деца на титуляра имат право да го заместват 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. 16.

**Чл.10** /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.броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка,

3.вида и местонахождението на жилището,

4.срока за настаняване,

5.наемната цена и срока, до който същата се заплаща.

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

/4/ Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

 /5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

 **/**6**/** Наемната цена се определя с решение на Общинския съвет.

**Чл.11** /1/ (Изм.с Решение № 149/27.12.2024 г., изм. с Решение № 224/29.05.2025 г. ) В едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 1, настаняваното лице заплаща гаранция, обезпечаваща евентуално неизпълнение на наемния договор в размер на три наемни вноски и се сключва наемен договор.

 /2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите, за срок не по-дълъг от три години 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; в какви срокове,

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,

6. прекратителни условия,

 /3/ предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

 /4/ (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се заплати гаранцията и/или не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

**Чл.12** /1/ (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) 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 молбата.

 /2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на молба 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.13** /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на Общината.

 /2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

 **Чл.14** Изм. и доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) /1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца;

2. неплащане на консумативни разноски ( ел.енергия ,вода, наем общи части и др.) за повече от три месеца;

3. поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения;

4. поради лошо управление;

5. с изтичането на срока за настаняване;

6. когато наемател придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване;

7. когато наемателят престане да отговаря на условията, за лице с установени жилищни нужди;

8. когато помещенията се ползват в нарушение на забраните по чл. 11 от ЗОС;

9. при неспазване на предвидените в договора за наем клаузи

10. нарушаване на добрите нрави;

11. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

12. прекратяване на трудовите или служебните правоотношенения на настанените във ведомствени жилища лица;

13. В случай, че жилището не се обитава в продължение на повече от два месеца.

/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 Кмета на общината, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват: основанието за прекратяване на наемното провоотношение, задържането или освобождаване на внесената гаранция и срокът за освобождаване на жилището, който срок не може да бъде по-дълъг от един месец;

/5/ При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, предвидени в чл. 15 от Настоящата наредба и ЗОС;

/6/ 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. 14а.** (Новс Решение № 149/27.12.2024 г.) /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/ Лицата, от които са иззети имоти по ал. 1, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

/5/ При принудително изземване на общинско жилище, Кметът на общината или упълномощено от него лице определя помещения или места за съхранение на вещите и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок от 6 месеца от датата на съставяне на протокол - описа, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране на вещите са за сметка на лицата.

/6/ След изтичане на срока по ал.5, Община Девня придобива правото да се разпорежда с вещите както намери за добре.

/7/ Вещите непотърсени в срока по ал.5 и останали непродадени на проведения публичен търг се бракуват с протокол - опис.

**Чл. 14б.** (Новс Решение № 149/27.12.2024 г.) /1/ Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем и няма постъпили заявления от лица щатни служители и работници в общинската и местните администрации, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем за срок до 10 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 – Девня;

**/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 ІІ.** **УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл.15** /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;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място, в районите на населени места от 0, І, ІІ и III функционален тип ;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица в срок не по-малък от 10 години към датата на кандидатстване за настаняване под наем, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената на жилище, съответстващо на нуждите за жилищно задоволяване. Оценката на притежаваното имущество се извършва от независим оценител за сметка на кандидатстващия.

5. (Изм.с Решение № 149/27.12.2024 г.) да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства – до 1 минимална работна заплата за член от семейството. Когато кандидатстват за настаняване под наем лица от едно домакинство, правилата за брутния месечен доход се прилагат съобразно броя на членовете на това домакинство;

6. имат постоянен и настоящ адрес в населено място в Община Девня през последните пет години без прекъсване към датата на подаване на заявлението;

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 закупували общинско жилище, като наематели настанени по административен ред;

9. нямат задължения към община Девня.

/2/ (Изм. и доп..с Решение № 149/27.12.2024 г.) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с

1. Заявление – декларация по образец по утвърден от Кмета на Община Деня образец и съобразена с изискванията на Закона за защита на личните данни. Декларацията се подписва от всички пълнолетни членове на семейството /домакинството пред служител от отдел „ТС” при община Девня или пред нотариус;

2.Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад преди датата на подаване на документите според техния статус :

А) неработилите през този период и регистрирани в бюрото по труда – служебна бележка от БТ;

Б) неработилите през този период и нерегистрирани в БТ – декларация.

В)получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция социално подпомагане.

3. други документи;

4. Обстоятелствата по ал. 1от т.1 до т.4 и от т.6 до т.9 се установяват служебно от комисията по чл. 18 от настоящата Наредба.

**/3/** (Новас Решение № 149/27.12.2024 г.) Комисията по чл. 18 от настоящата Наредба извършва справка в Агенция по вписванията, с цел установяване достоверността на декларираните данни за имотното състояние на лицата в декларацията по ал. 2, т. 1.

**Чл.16**  /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.  15, 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. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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 въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 7, 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.  Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

      /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.

**Чл.17** /1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.15.

      /2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва 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;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.15, ал. 1, т. 3;

4. притежаваното имущество по чл. 15, 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. данни за предишни вписвания в картотеките.

      /3/  По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

**Чл.18** /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/ (отм.с Решение № 149/27.12.2024 г.)

      /3/(Изм. и доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените заявления - декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 16.

      /4/  (Изм.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**Чл. 19** /1/ (Изм.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Гражданите, картотекирани по реда на тази наредба, са длъжни при промяна на данните по чл. 16, ал. 1 и на условията по чл. 15 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

      /2/ Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

      /3/  При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин,същият е длъжен да уведоми в едномесечен срок Общината.

**Чл. 20** /1/ Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 15, ал. 1, т. 1 и 2;

2. (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) включените в строителството по чл. 19, ал. 2, от момента на снабдяването им с удостоверение за въвеждане в експлоатация или разрешение за ползване;

3. (Отм.с Решение № 149/27.12.2024 г.)

4. (Отм.с Решение № 149/27.12.2024 г.)

      /2/ (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 15, ал. 1, чл. 16, ал. 1 и чл. 17, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 години, в случай, че невярно декларираното и/или затаеното обстоятелство е било повод или е допринесло за вписването им в картотеката.

  /3/  (Изм.с Решение № 149/27.12.2024 г., изм. с Решение № 224/29.05.2025 г.) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.18, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**Чл.21** 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. 22** /1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 17, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 18 с протокол.

      /2/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

      /3/  При изготвяне на списъка по ал. 2 се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

      /4/ (Доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява, че е изготвен до 20 януари на информационното табло в Общината. В 14-дневен срок от обявяването, гражданите могат да се запознаят със списъка в посочената в обявлението стая в общината и могат да правят възражения и искания по списъка.

      /5/  Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

**Чл. 23** /1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 22, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 7, ал.1.

      /2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл. 22, ал. 2 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

      /3/ Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 15, на групите по чл. 16 и на данните по чл. 17.

Ч**л. 24** /1/(Отм.с Решение № 149/27.12.2024 г.)

   /2/ При изменение на данните и условията по чл. 16 и 17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 7, ал.1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

 /3/(Изм и доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) 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 два месеца и не по – късно от един месец преди изтичане на срока на договора заедно с декларация по образец за липса на промяна в обстоятелствата, на условията по чл.15 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, което се разглежда и одобрява или отхвърля от комисията по чл. 18.

**РАЗДЕЛ ІІІ.** **РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ**

**Чл. 25** В резервните жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл. 45 от Закона за общинската собственост за срок не повече от две години.

**Чл. 26**  /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал.1, т. 1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината**,** след подадена писмена молба от заинтересованите граждани.

 /2/ В хипотезата на чл. 45, ал.1, т. 1 от Закона за общинската собственост комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до нуждаещите се за конкретно жилище.

/3/ В случаите по чл. 45, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

/4/ Процедурата по настаняване се извършва съгласно чл.10 и чл.11 от Наредбата.

**Чл. 27** /1/ Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

 /2/ Установения с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по - дълъг от два месеца.

 /3/ При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

 /4/ 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.

**РАЗДЕЛ ІV.** **ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ.**

**Чл. 28** /1/ В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители на общинската администрация.

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

/3/ Процедурата по настаняване се извършва съгласно чл.10 и чл.11 от Наредбата.

**Чл. 29** Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. кмет , служител в отдел "Общинска собственост" и ръководителят на съответното звено в общинската администрация в което работи настанявания. Комисията прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

**Чл. 30** Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

**Чл. 31** /1/ От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

 /2/ Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

**РАЗДЕЛ V.** **СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА.**

**РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ**

(отм.с Решение № 149/27.12.2024 г.)

**ГЛАВА ПІ**

**РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

**РАЗДЕЛ І.** **ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА**

**Чл. 42** Цените на общинските жилища се определят от независим оценител .

**Чл. 43** Общинските жилища, в които са настанени правоимащи да ги закупят наемателите без търг или конкурс, на цени не по-ниски от данъчните оценки на жилищата.

**Чл. 44** Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по - ниска от данъчната оценка на жилището, след проведен търг или конкурс

**РАЗДЕЛ ІІ.**

**ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл.** **45** Общинският съвет определя:

1.жилищата, които могат да се продават на правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

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

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

4.жилища, които могат да се продават на други лица след проведен търг или конкурс.

**Чл.** **46** Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

**Чл.** **47** 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.** **48** /1/Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на Общината. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/2/Наемател на общинско жилище може да го закупи ако отговаря на следните условия:

1.да отговаря на условията по чл.15, ал.1 от настоящата наредба;

2.да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с решение на общински съвет Девня;

3.да отговаря на нормите за настаняване съгласно чл.7 от настоящата наредба;

4.да няма задължения към общинския бюджет.

/3/ Продажби на новопридобити общински жилища по чл. 7, ал. 5 от настоящата Наредба се извършва по писмено искане на правоимащите по тази Наредба настанени към датата на придобиването, до кмета на общината. Към искането се прилага настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/4/ Настанените в общинските жилища по ал. 3 могат да ги закупят, ако отговарят на следните условия:

1. Да имат постоянен или настоящ адрес в населено място в община Девня към датата на подаване на искането;

2. 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;

3. Да ползват общинското жилище, предназначено за продажба с решение на Общински съвет Девня;

4. Да нямат задължение към общинския бюджет.

**Чл.** **49** 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. 50** /1/ В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

 /2/ 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, дължимите данъци и такси, както и други разноски.

 /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. 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. 51** /1/ Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбатаза реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Девня

/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 ІІІ.**

**ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО**

**Чл. 52** /1/ Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и не застроени 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.

 /3/ Ежегодно до 31 януари 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. 53** /1/ 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 .

 /2/ (Изм. и доп.с Решение № 149/27.12.2024 г.) Правото на строеж може да се учреди и на правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове.

 /3/ Сделката по предходните алинеи се сключва при условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която касае учредяването на право на строеж.

**ГЛАВА ІV**

**АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 48** Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват по тази Наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

**Чл. 49** За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 5000 лв./2556.46 евро, освен ако със закон не е предвиден по - голям размер.

**Чл. 50** Актовете за установяване на нарушения на разпоредби на настоящата Наредба се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Община Девня, а наказателните постановления от Кмета на Общината .

**Чл.** **51** Административно-наказателното производство за нарушенията по тази Наредба се извършва по реда на ЗАНН.

# 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 идно 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 несключен 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 или етични норми или е в противоречие с тях.

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

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

# ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§1.** Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

**§2.** Настоящата Наредбата е приета с Решение № 548 по Прокотол № 44 от 31.12.2018 г. и отменя досега действащата такава, приета от Общински съвет – Девня с Решение № 195 по протокол № 22.от 25.04.2005 г.

**§ 3.** Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Девня.

**§ 4.** Тази наредба може да бъде изменяна, допълвана или отменяна с решение на Общински съвет Девня.

**§ 5**. Настоящата Наредбата е изменена с решение № 465/26.03.07 г., изменена и допълнена с решение №183/23.10.2012 г., изменена и допълнена с решение №432/04.07.2014 г.,допълнена с решение № 169/28.11.2016 г., изменена и допълнена с решение № 149/27.12.2024 г. по Протокол № 21, изменена и допълнена с решение № 224/29.05.2025 г. по Протокол № 26

§ 6.(изм. и доп. с Решение № 224/29.05.2025 г.) Приетите в Наредбата допълнения на думите с посочените суми в евровлизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.