Н А Р Е Д Б А
ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняването под наем и продажба на жилища - общинска собственост.

Чл.2. Тази наредба не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост.

Глава втора
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА

Чл.3. **(1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища, предназначени за отдаване под наем 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 имот в района на населеното място;
3. не са отчуждавали имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните пет години преди подаването на молбата, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на общината и държавата;
4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, моторни превозни средства, земеделски земи повече от 50 дка, жилищни, вилни имоти извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета.
5. не са търговци и не упражняват търговска дейност по смисъла на ТЗ;
6. имат адресна регистрация в общината повече от 2 години;
7. не са се самонастанявали в общински или държавни жилища, включително застрашени от самосрутване и освидетелствани по установения ред, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището;
8. наемното правоотношение за общинско жилище не е прекратявано на основание чл. 46 ал.1 т.1,3,4 и 8 от ЗОС, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;
9. не обитават общинско, държавно или ведомствено жилище.

(2) Обстоятелствата по чл. 3 ал. 1 т. 1-6 се установяват с декларация на

гражданите, а по т.7 - 9 от кмета на общината, респективно от комисията по настаняване в общински ведомствени жилища.

(3) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.3 носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Глава трета
ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.4 **(1)** По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. ведомствени;
3. за продажба;
4. за замяна;

(2) С решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал.1.

(3) Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно потребностите в общината.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(5) Забраната по ал.4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани.

Чл.5 **(1)** В жилища за настаняване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по чл.3 на тази наредба;

(2) Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3

Чл.6 **(1)** Във ведомствени жилища се настаняват под наем:

1. служители в общинската администрация, които нямат жилище в съответното населено място;
2. служители в юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка;
3. специалисти от особено значение за общината.

(2) Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3

Чл.7 **(1)** Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5 и чл.6 от тази наредба могат да се отдават под наем от Кмета на общината чрез провеждане на търг по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.

(2) Началната тръжна цена се определя по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.

(3) Въз основа на резултатите от търга Кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем. Наемът се актуализира при промяна на Приложение 1 към Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.

(4) В свободния ведомствен жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване

(5) Реда и начина за ползване на жилищата на основание чл.7, ал.4 се определя със заповед на Кмета на Общината.

Глава четвърта
НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.8 **(1)** Нуждаещите се от жилища граждани подават 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 подаване на молбата, данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3 ал.1 т.3 от тази наредба.
4. притежаваното имущество по чл.3 ал.1 т.4.

(2) В едно жилище се настанява едно семейство.

(3) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно съгласие.

(4) **(Нова с Решение №76 / 28.07.16г. на ОбС - Ситово)** Кметът на Общината назначава комисия за разглеждане на подадени молби и декларации от нуждаещи се граждани, в която се включват служители от общинска администрация, общински съветници и експерти / лекари, инженери, архитекти и др./

(5) **(Нова с Решение № 76 / 28.07.16г. на ОбС - Ситово)** Кметът на Общината определя правилата за работа на комисията.

(6) **(Нова с Решение № 76 / 28.07.16г. на ОбС - Ситово)** Комисията по ал.4 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации и определя степента на жилищната нужда на нуждаещите се граждани.

Чл.9 **(1)** Настаняването в общинските жилища става със заповед на Кмета на общината

(2) В заповедта за настаняване се посочват вида и местонахождението на имота, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на неговото семейство и срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години. Заповедта има действие за всички членове на

семейството на настанения.

(3) **(Изм. с Решение №34 / 19.04.19г. на ОбС - Ситово)** Заповедта влиза в сила от датата на фактическото предаване на имота.

(4) Екземпляр от заповедта задължително се прилага и съхранява в досието на имота.

Чл.10 **(1)** Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддръжката на общинското жилище, условията за прекратяване на наемното правоотношение и други условия.

(2) При отказ за подписване на договор заповедта на кмета за настаняване се отменя.

Чл.11 **(1)** Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него.

(2) Наемателите нямат право да използват наетите жилища не по предназначение.

(3) **(Изм. с решение № 113 от 28.11.2025г. на ОС – Ситово)** Наемната месечна цена за 1 кв.м се определя както следва
т.1 за жилищна площ – 1,00 лева/ 0.51 € на кв.м.

Глава пета
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

Чл.12 **(1)** Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и 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. изтичане на срока за настаняване;
6. отпадане на условията по чл. 3 за настаняване на наемателя в общинското жилище;
7. нарушаване на разпоредбите на чл. 11, ал.1 и 2 от тази наредба.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) Съобщаването за издадената заповед по ал. 2 се извършва чрез писмо с обратна разписка. Когато обратната разписка се върне без писмото да е

получено, независимо от причината, поради която не е получено, заповедта се поставя на таблото за обявления в Община Ситово, с което се счита за връчена.

(4) При изтичане на срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(5) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Глава шеста
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА –ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.13 **(1)** Разпореждането с жилища-общинска собственост се извършва чрез:

1. Продажба;
2. Замяна.

(2) Разпореждането с жилища - общинска собственост се извършва след решение на Общинския съвет.

(3) В изпълнение на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Чл.14 **(1)** Общинските жилища, предназначени за продажба**,** могат да се продават на:

1. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;
2. лица, настанени по административен ред;
3. други лица, след провеждане на търг по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.

(2) Продажбата се извършва по пазарни цени след изготвяне на пазарна оценка от независим лицензиран оценител. Изготвянето на пазарна оценка се възлага от Кмета на общината. Направените разходи по изготвянето й се възстановяват на общината от купувача.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка.

Чл.15 **(1)** Гражданите, настанени по административен ред в жилища-общинска собственост могат да ги закупят със съответното право на строеж, при наличието на следните условия:

1.**(Отм. с Решение №25 / 28.03.2019г. на ОбС - Ситово)**

2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно тази наредба;
3. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината.
4. общинското жилище да е определено за продажба с решение на общинския съвет;

5. да са наематели на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години без прекъсване;

(2) Към искането за закупуване на общинското жилище се прилагат заверено фотокопие от настанителната заповед и декларация по чл.8 ал.1 от тази наредба.

Чл.16 **(1)** Дирекция „Специализирана администрация" проучва налице ли са условията за извършване на продажбата и комплектова преписка, която докладва на Кмета на общината.

(2) Преписката съдържа:

1. искане за закупуване;
2. декларация за семейно и имотно състояние;
3. декларация за условията по чл.3
4. Удостоверение от Дирекция „Обща администрация", че няма неплатени задължения;
5. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията
6. пазарна оценка от лицензиран оценител;
7. данъчна оценка;

Чл.17 **(1)** Кметът на общината издава заповед, след решение на Общински съвет за продажба на жилището

(2) **(Изм. с Решение № 113 от 28.11.2025г. на ОС - Ситово)** Заповедта се връчва на купувача срещу подпис и съдържа данни за купувача, имота, цената, данъци, такси, административна такса и срок за извършване на плащанията.

(3) След заплащане на дължимите суми в посочения в заповедта срок, Кметът на общината сключва договор за продажба, който се вписва в Службата по вписванията, като разходите са за сметка на приобретателя.

(4) (**Отм. с Решение №34 / 19.04.19г. на ОбС – Ситово**)

Чл.18. **(1)** Замяна на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на Общинския съвет при условията и реда на чл. 40 от ЗОС.

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази наредба или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

(3) Замяна се извършва по пазарна оценка, определена от оценител на имоти и само ако е в интерес на общината

Чл.19 **(1)** Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които

членуват само такива лица, при условия и по реда за настаняване в общински жилища, определени в тази наредба. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(2) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(3) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността."

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Започнатите производства се довършват по предвидения в тази наредба ред.

§ 2 Издадените заповеди за настаняване и сключените въз основа на тях договори се актуализират след влизане в сила на настоящата наредба.

§ 3 Настоящата наредба се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост с Решение № 32 , Протокол № 2 / 29.02.2016г. на Общински съвет-Ситово и влиза в сила от 01.03.2016г.

§ 4 Настоящата Наредба отменя Глава Шеста «Общински жилища» от Наредбата за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра, приета с Решение № 1/25.01.2012 г. на Общински съвет – Ситово.

§ 5 Указанията по прилагането на тази наредба, както и контролът по изпълнението й се възлага на Кмета на общината.

§6. (1) Думата „лев“ и нейните производни се заменя с думата „евро“ и нейните производни.

(2) Всички стойности, посочени в левове в текста на Наредбата, се превалутират и закръгляват съгласно правилата на чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

(3) Размерът на паричните стойности се определят в български лева и евро за период от време, който започва един месец след датата на влизане в сила на решението за приемане на еврото и приключва 12 месеца след датата на въвеждането му в Република България.

§7. Разпоредбите на §.6 влизат в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото в 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.

§8. Промените в настоящата наредба се приемат с Решение № 113 по Протокол № 15 от 28.11.2025г.