

НАРЕДБА
ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА
/Приета с Реш. 222 от 08.10.2008 г., изм. и доп. с Реш. 743 от 02.12.2010 г., изм. и доп. с
Реш. 462 от 25.07.2013 г., изм. и доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г., изм. с Реш. 982 от
31.01.2019 г., изм. и доп. с Реш. 242 от 29.10.2020 г., изм. и доп. с Реш. № 349 от
27.02.2025г. на Общински съвет Шумен /

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите действащи законови и подзаконови нормативни актове да уреди условията и ред за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

Чл.2. (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. жилища за продажба и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди ;
3. (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) ведомствени жилища за настаняване под наем - до 10% от наличния жилищен фонд;
4. (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) резервни жилища за настаняване под наем - до 15% от наличния жилищен фонд;
5. оборотни жилища - за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени, до предаване на отстъпления им в обезщетение жилищен имот.

(2) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

(2) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Общинският съвет по предложение на кмета на общината може да променя броя и вида на групите по ал. 1, съобразно конкретните потребности.

(3) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Използването на общински жилища за нежилищни нужди се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след решение на Общинския съвет за промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на териториите.

(4) (нова, с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) При отпадане на нежилищните нужди използваните жилища да се възстановят в общинския жилищен фонд, за жилищни нужди.

Чл.3. (изм. и доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Кметът или чрез упълномощено от него лице организира и контролира управлението на общинските жилищни имоти.

ГЛАВА ВТОРА
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.4.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване, или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл.11, ал.1 от тази Наредба, включително и право на ползване върху такъв имот;

2. не притежава урегулиран поземлен имот предназначен за жилищно или вилно застрояване в населените места от 0, I и II функционален тип; поземлени имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица, включително и право на ползване върху такъв имот;

3. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Не са прехвърляли имот по т. 1 и т. 2 на други лица в 5-годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината и/или не са извършили отказ от наследство през последните 10 години.

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и т.2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други 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 лицензиран оценител;

5. (отм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.)

5. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г., доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) брутният доход на член от семейството за последните 6 месеца е по-нисък от минималната работна заплата за страната.

6. (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г., доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) имат настоящ и постоянен адрес в населените места на територията на община Шумен през последните пет години без прекъсване и действително живеят на адреса.

7. (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) не са се самонастанявали в общински жилища или други общински имоти или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 7, 8 от ЗОС;

8. (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Няма задължения за наем и/или консумативни разноски като бивши наематели на общинско жилище, както и други задължения към общинския бюджет.

(2) (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Обстоятелствата по чл. 4, ал. 1, т. 6, т. 7 и 8 се установяват от комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата.

Чл.5. (1) (изм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) В жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 3, могат да се настаняват за срока на работата им специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, за които съответният ръководител на учреждението е направил предложение до кмета и е обосновал необходимостта от предоставяне на общинско жилище. Настаняване се допуска, ако специалиста или членовете от неговото семейство не притежават годен за обитаване жилищен или вилен имот на територията на общината, включително и право на ползване върху такъв имот;

(2) В този случай чл.4, ал.1, т.2, 3, 4, 5 и 6 не се прилагат и картотекиране не се извършва.

(3) (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 8, т. 1, 2, 3, 5, 6, 7 и предложение от ръководителя на държавното бюджетно учреждение.

(4) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

Чл.6. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствените жилища имат специалистите, щатни служители в общинска администрация, в бюджетни структури на общинска издръжка, както и в дружества с общинско участие в капитала.

(2) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) В жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 3, кметът настанява под наем специалисти, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила в община Шумен, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

(3) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Лицата по ал. 1 губят право да бъдат настанени при втори отказ на направено предложение за настаняване.

(4) (нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г., изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 8, ал. 1, т. 1, 2, 3, 5, 6, 7 и предложение от прекия ръководител.

Чл.7.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервните общински жилища имат граждани:

1. (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) чиито собствени и законно построени жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми, доказани със съответните документи.

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила или право на ползване върху такива.

(3) Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени, ако откажат предложеното им за настаняване жилище.

(4) (нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Срокът за настаняване в резервно жилище е до 2 години, като същият не може да бъде удължен. Лицето ползващо право за настаняване в резервно жилище не може да бъде настанено повторно на същото основание.

Чл.8. (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Кандидатите за настаняване в общински жилища всяка година до 31 януари да представят следните документи:

1. Заявление и Декларация по образец;

2. Удостоверение от за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. (доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Удостоверение от службата по вписвания към Шуменски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки за всички членове на семейството за последните 5 години;

4. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период шест месеца назад:

4.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция „Бюро по труда”- служебна бележка от ДБТ;

4.2. (изм. и доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ - копие на трудова или осигурителна книжка;

4.3. Получавалите социални помощи - служебна бележка от Дирекция „Социално подпомагане”;

4.4. (нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Самоосигуряващите се - годишна данъчна декларация по реда на ЗКПО и ЗДДФЛ;

4.5. (нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Удостоверение от НОИ за получени пенсии и обезщетения.

5. Копие от адресна карта или копие от документ за самоличност;

6. Договор за наем или заем за ползване в случаите на чл. 10, ал. 1, т. 1;

7. Документ за платена такса.

Чл.9.(1) За настаняване под наем в общинските жилища по чл.2 Кметът на общината назначава комисия от 9 души, двама от които общински съветници. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.).

(2) За своята работа комисията приема правилник, които се утвърждава от кмета.

(3) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби по чл.2 и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката. Настаняване по чл.2, ал.1, т.4 може да бъде взето в неотложни случаи и еднолично със заповед от кмета на общината.

(4) Решението на комисията и последващата заповед на кмета се връчват на молителя и подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) Комисията обявява на табло в сградата на общината списъците за настаняване и картотекиране на граждани през текущата година.

Чл.10.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. живеещи под наем на основата на свободно договаряне с представен договор за наем или договор за заем за послужване;

2. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.11, ал.1.

(2) (изм. с **Реш. 462 от 25.07.2013 г.**, изм. с **Реш. 236 от 28.07.2016 г.**) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се класират в следните подгрупи:

1. Семейства, в които един от членовете е с експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност/социална адаптация над 90% - 7 точки;

2. Самотен родител на непълнолетни дете/деца - 5 точки;

3. Семейства с две и повече деца - 3 точки;

4. Млади семейства с едно дете - 3 точки;

(3) (**нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.**) При покриване на повече от 1 критерий точките се сумират.

(4) (**нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.**) Предимство имат тези, които са получили най-голям брой точки.

(5) (**нова с Реш. 462 от 25.07.2013 г.**) При равен брой точки предимство се дава на лицата, които са били картотекирани през предходни години и непопаднали в списък за настаняване за съответната година.

Чл.11. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 25 кв.м. жилищна площ;

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

3. на тричленно и четиричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ;

4. на семейство с 5 и повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

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

(3) (**отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.**)

(3) (**нова, с Реш. 236 от 28.07.2016 г.**) Наемната цена се определя съгласно методиката, приета от Общинския съвет.

(4) (**отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.**)

Чл.12. (1) (изм. с **Реш. 236 от 28.07.2016 г.**) За нуждаещите се от жилища лица и семейства, отговарящи на условията на чл. 4, ал. 1, в Общината се съставя Картотека за

община Шумен. Тя се поддържа за период от 01 януари до 31 декември. Картотеките, обхващащи предходни периоди, се съхраняват в общинския архив.

(2) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл.8 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл.13. (1) При промяна на декларираните данни по чл.4, ал.1, картотекираните граждани са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено общината чрез актуализация на декларацията.

(2) Гражданите посочили неверни данни или обстоятелства по чл.4, ал.1, носят отговорност по чл.309 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.9, ал.1. Решението се връчва на лицето и може да се обжалва по реда на Административно-процесуалния кодекс.

(4) Документите, подадени от граждани при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват до 5 години.

Чл.14. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл.13, ал.1 и служебно от комисията по чл.9, ал.1 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 предоставят през годината, комисията по чл.9, ал.1 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) (изм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 01 февруари на определено за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да отправят възражения до кмета на общината.

(4) Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.9 ал.1, докладват се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(5) Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(6) Включените в списъка за настаняване граждани и техните семейства, отказали повторно предложение за настаняване, отпадат от него.

(7) Гражданите, включени в списък за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.6 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл. 4, ал. 1, удостоверено с декларация по образец.

(8) (нова, с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) При промяна на декларираните данни, лицата по ал. 7 са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Общината.

Чл.15. (1) (изм. и доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г., изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, начина за определяне и плащане на наемната цена и размера на депозита, съгласно методиката за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти. При определяне срока за настаняване се спазват ограниченията по чл. 4, ал. 3, чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 2.

(2) Заповедта се връчва на настанения срещу подпис и има действие за всички членове на семейството.

(3) (отм. с Реш. 982 от 31.01.2019 г.)

(4) (отм. с Реш. 982 от 31.01.2019 г.)

(5) (изм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г., доп. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД, с кмета или с лицата, на които е възложено по чл. 3, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение.

(6) (отм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.)

(7) (отм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.)

(6) (изм. и доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г., изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Настанените лица подават документи по чл. 8 за всеки член на семейството, два месеца преди изтичане срока на договора за наем. Настанените по реда на чл. 5 и чл. 6 представят ежегодно до 31 декември служебна бележка за липса на задължения, декларация по образец и удостоверение от учреждението, че са в трудови или служебни правоотношения.

(7) (изм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г., изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) При непредставяне в срок на документите по ал. 6 се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение може да се прекрати.

Чл.15а. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради основанията определени в чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската собственост:

1. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) при неплащане на наемната цена, консумативните разноси и/или дължими такси към общинския бюджет за календарната година за повече от 3 месеца и дължимите общински такси за календарната година.

2. извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако е предвидено друго;

6. изтичане срока за настаняване;

7. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) отпадане на основание за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. преотдаване;

10. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) когато жилището не се обитава от наемателите повече от три месеца, което се доказва с документи за консумирана ел.енергия, вода от съответните дружества или проверка от комисия;

(2) На наемател, чието наемно правоотношение е прекратено поради виновно неизпълнение на договорните наемни отношения, не може да се предоставя друго общинско жилище.

(3) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, изготвена от упълномощено от него лице. 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 от връчването на заповедта.

Чл.15б. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание, се извършва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на Кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване на жилище се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(3) Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.16. (1) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 11, ал. 1, в едномесечен срок настаненото семейство уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно свободния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посоченият в ал.1 срок, кметът може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(3) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

(4) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

Чл.17. (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

Чл.18. В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхното изрично писмено съгласие.

Чл.19.(1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета по молба на наемателите.

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

Чл.20. (1) (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

Чл.21. (1) (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази глава, могат да се отдават под наем чрез публичен търг за срок не по-дълъг от три години.

(2) В този случай началната тръжна цена се определя с експертна оценка от лицензиран оценител.

ГЛАВА ТРЕТА **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Чл.22. (1) С общински жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, определени по чл.2, ал.1, т.2 от Наредбата, могат да се извършват следните разпоредителни сделки след решение на Общинския съвет:

1. Продажба на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

2. Продажба на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС или замяна с такива лица;

3. Продажба на наематели на общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 и т.3

4. (изм. с Реш. 242 от 29.10.2020 г.) Замяна на общински жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС.

(2) Продажната цена се определя от общинския съвет на основата на пазарна оценка от оценител и не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота

(3) 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. Общинските жилища върху терени, отредени с действащия подробен устройствен план за други мероприятия;

3. (изм. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Оборотните и резервните общински жилища;

4. Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутващи се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;

5. Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;

(4) Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

Чл.23. (1) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че е обитавал жилището не по-малко от 3 години без прекъсване. Наемател на общинско жилище по чл. 2, ал. 1, т. 3 може да го закупи при условие, че е обитавал жилището без прекъсване за срока на договора.

(2) (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) Наемателите на общински жилища, желаещи да ги закупят, подават документи по чл. 8, т. 1, 2, 3, 5 и 7, а лицата по чл. 6 прилагат и служебна бележка от работодателя, удостоверяваща продължителността на трудовия им стаж.

(3) Наемателите на общински жилища, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ, могат да закупят жилището, в което са настанени без да отговарят на условията по т. 1, 2 и 4 по предходната алинея.

Чл.24. (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Вedomствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация или в структурите на общинска бюджетна издръжка и са наематели.

Чл.25. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл.26. (1) Въз основа на решението на общински съвет по чл.22, кметът издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпис.

(2) (изм. с Реш. 982 от 31.01.2019 г.) След плащане на цената, на дължимите данъци и такси в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за продажба.

(3) (отм. с Реш. 982 от 31.01.2019 г.)

Чл.27.(изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г., изм. и доп. с Реш. 242 от 29.10.2020 г.)

(1) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица, в изпълнение на социални програми, приети от ОбС – Шумен, се извършва от кмета след решение на Общинския съвет.

(2) Заявлението за замяна трябва да съдържа мотиви, с приложени копия от документи, удостоверяващи собствеността на заявителя и декларация за семейно и имотно състояние.

(3) Преписката се комплектова със становище от общинска администрация, копие от акт за общинска собственост и се внася с доклад в Общинския съвет.

(4) (Ал. 2 става ал. 4., изм. с Реш. 242 от 29.10.2020 г.) 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 предходната глава.

(5) (Ал. 3 става ал. 5., изм. с Реш. 242 от 29.10.2020 г.) Въз основа на решението на Общинския съвет, кметът издава заповед и сключва договор за замяна на имотите.

Чл.28. (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 ред, определени в чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата. 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.

Чл.29. (отм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.)

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) „Семейство“ - семейството включва съпрузите или фактическото съпружеско съжителство и ненавършили пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите граждански брак и фактическо съпружеско съжителство).

2. „Оборотни жилища“ са жилищата за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени по реда на отменения ЗТСУ, до предаване на отстъпления им в обезщетение жилищен имот.

3. „Самотни родители на непълнолетни деца“ са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

4. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) „Млади семейства“ са семейства, в които съпрузите или фактическите съпружески съжителители не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 9, ал. 2.

5. „Жилищна площ“ е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столове (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§ 2 (Нов, с Реш. 743 от 02.12.2010 г.) Настоящата наредба влиза в сила след публикуване в местен ежедневник.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост, влиза в сила от датата на публикуването и и отменя настоящата Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилищни имоти, приета с Решение на Общ.съвет № 296 по протокол № 16 от 27.01.2005г.

§2. (изм. с Реш. 236 от 28.07.2016 г.) „Приетата и действаща до момента Методика за определяне на наемната цена на жилищата и размера на депозита остава в сила, с изключение на коефициента в благоустройствения показател в частта „местонахождение“ - от 1,2 се променя на 1,5.“

§3. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Разпоредбите на тази наредба имат непосредствено действие върху правоотношенията по заварените от нея наемни договори.

§4. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) Всички заварени случаи на фактическо ползване на общински жилища без необходимите договор за наем и/или заповед за настаняване, се разглеждат в тримесечен срок от влизане в сила на тази наредба от комисия, назначена от упълномощеното по чл. 3 лице, която изготвя мотивиран доклад с предложения до Кмета на общината за процедиране съобразно критериите в § 5 и § 6.

§5. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, кметът на общината издава Заповед за настаняване и упълномощеното по чл. 3 лице сключва с лицето договор за наем на жилището за срок съгласно нормативната уредба.

§6. (нов с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, не са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, упълномощеното по чл. 3 лице предприема действия по изземване на жилището съгласно чл. 15б от настоящата наредба във връзка с чл. 65 от ЗОС.

§ 7. (нов, с Реш. № 349 от 27.02.2025г.) Превалутуирането на посочените в наредбата стойности от левове в евро се извършва при прилагане на правилата за превалутуиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и за закръгляване по чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

§ 8. (нов, с Реш. № 349 от 27.02.2025г.) Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища влиза в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища е приета с Решение № 349 по протокол № 17 от 27.02.2025г. на Общински съвет Шумен, влиза в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.