

ОБЩИНА ЯМБОЛ

Рег. № О-0489

Обявен на дата: 10.11.2025 г.

В сила до дата: 10.12.2025 г.

От служител: Караиван

(Фамилия)

УТВЪРДИЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА

/ВАЛЕНТИН РЕВАНСКИ/

О Б Я В Л Е Н И Е**ПО РЕДА НА ЧЛ. 26, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НОРМАТИВНИТЕ АКТОВЕ
НА
ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА
УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

В изпълнение разпоредбата на чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 77 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ и с оглед гарантиране принципите на обоснованост, стабилност, откритост и съгласуваност са предприети съответните законосъобразни действия относно публикуване на Портала за обществени консултации и на официалната интернет страница на Община Ямбол на проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища (НРУРОЖ)

МОТИВИ

към Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища

Съгласно изискванията на чл. 28 от Закона за нормативните актове

1. Причини, които налагат предлаганите измененията, и целите, които се поставят с тях.

През 2021 г. беше извършен одит от Сметна палата за съответствие при управлението и разпореждането с имоти общинска собственост на община Ямбол. Изготвеният Одитен доклад № 0500300821 е връчен на община Ямбол и са предприети действия за отстраняване на несъответствията. На 07.07.2025 г. е извършен одит за проверка на изпълнението на дадените препоръки и е констатирано, че в НРУРОЖ, в чл. 18, ал. 2, е предоставена възможност за продажба на общински жилища след провеждане на търг на други лица, освен определените в чл. 18, ал. 1 от Наредбата. Това е в противоречие с чл. 47, ал. 1 от ЗОС, който предвижда продажба на общински жилища на: 1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; 2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета и 3. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. В този смисъл с подзаконовия нормативен акт не може да се разширява обхвата на лицата, на които може да се продават жилища и начина на продажба – чрез търг.

Вън от изложеното в действащата НРУРОЖ не са определени:

а) условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани.

Съгласно чл. 45, ал. 3 от ЗОС свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от с.з., могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 1.

б) условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища 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. Това изискване е поставено в чл. 49а от ЗОС.

Съгласно действащата наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища индексирването на основната наемна цена за общинските жилища се извършва въз основа на статистически отчетен годишен индекс на инфлация за предходната година, с решение на Общински съвет.

Съгласно официални данни на НСИ за периода от 2021г. до 2025г. е отчетен индекс на потребителските цени в размер на 140.0%, т.е. инфлацията за разглеждания период е 40%. За разглеждания период размера на минималната работна заплата е претърпял значително повишение. За 2021г. определената с ПМС 331/26.11.2020г. минимална работна заплата е в

размер на 650 лева, като за 2025г. този размер е 1077 лева. Индексът на повишение на минималната работна заплата за страната е в размер на 52%. Основната наемна цена е определена в чл.11, ал.7 от действащата наредба от 2021г. е в размер на 0.70 лв. за 1 квадратен метър жилищна площ, същата не е променяна до настоящия момент и не кореспондира по никакъв начин с инфлационната обстановка и икономическата действителност в страната. В общинските жилищни имоти се настаняват наематели, чийто доходи не надвишават една минимална работна заплата за страната. Актуализирането на минималната работна заплата ежегодно води до актуализиране на останалите пазарни показатели и базови икономически стойности. В тази връзка индексиранието на наемната цена следва да бъде обвързано с актуализацията на минималната работна заплата за страната, а не с годишен индекс на инфлация.

Предвид гореизложеното, увеличението на наемните цени на общинските жилища определени на базата на 1 /един/ квадратен метър разгъната застроена площ, остава единствената възможност за актуализиране на наемните цени с настоящите икономически и инфлационни показатели. Същата следва да се промени с 52% като от 0.70 лв. се увеличи на 1.06 лв./0,54 евро за 1 /един/ квадратен метър полезна жилищна площ.

2. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища.

Прилагането на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища, няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

3. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите.

С приемането на настоящия проект на наредбата се очаква да се постигне равнопоставеност по отношение месечните наемни цени за отдадени под наем жилищни имоти – общинска собственост, а от друга, ще осигури и по-ефективно изпълнение на приходната част на общинския бюджет. Разпоредбите на наредбата ще бъдат синхронизирани с нормативната уредба от по-висока степен.

4. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища е подзаконен нормативен акт, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от разпоредбите на Европейската харта за местното самоуправление, директивите на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на проекта на Наредбата с основния нормативен акт, а именно Закона за общинската собственост.

Във връзка с чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в 30 – дневен срок от публикуване на настоящото обявление на Портала за обществени консултации и на официалната интернет страницата на община Ямбол, се приемат предложения и становища относно проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища на e-mail: yambol@yambol.bg или в Центъра за административно обслужване на гражданите в сградата на Община Ямбол, ул. „Г. С. Раковски“ № 7.

ПРОЕКТ !

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

(приета с Решение № XXIII-20/22.04.2021г., в сила от 17.05.2021г.)

§ 1. В чл.3 се създават ал.4 и ал.5 със следното съдържание:

(4) Общинските жилища предназначени за отдаване под наем се разпределят в следните жилищни фондове:

1. Фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“ – за настаняване на лица с установени жилищни нужди;

2. Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“ – за настаняване на лица след провеждане на публичен търг по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

(5) Разпределението на жилищата във фондовете по ал. 4 се извършва от общински съвет Ямбол, съобразно потребностите на общината, по предложение на кмета на общината, като жилищата по ал. 4 т.2 не могат да бъдат повече от 10 % от общия брой на жилищата предназначени за отдаване под наем.

§ 2. Наименованието на раздел II се изменя по следния начин: „РАЗДЕЛ II ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРИ УСЛОВИЯТА НА НОРМИРАН НАЕМ“

§ 3. Ал.6 и ал.7 на чл.11 се изменят по следния начин:

(6) Преди сключване на договора за наем, наемателят заплаща депозит в размер на 2 месечни наема.

(7) Базисната месечна наемна цена (основна наема цена) за 1 кв. м. полезна жилищна площ е 1.06 лв./0,54 евро, която се коригира със съответните коефициенти, съгласно Приложение № 1 и Приложение № 1А . Базисната наемна цена може да се индексира ежегодно от 1-ви март спрямо ръста на минималната работна заплата за страната след решение на Общински съвет. Наемната цена за отдавани под наем общински жилищни обекти се актуализира ежегодно до 15 февруари спрямо ръста на минималната работна заплата за страната с решение на Общински съвет.

§ 4. В РАЗДЕЛ II ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРИ УСЛОВИЯТА НА НОРМИРАН НАЕМ се създава чл.11а със следното съдържание:

Чл. 11а. Свободни общински жилища, за настаняване под наем при условията на нормиран наем в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост, след решение на общинския съвет, могат да се отдават под наем по пазарни цени, за срок не по-дълъг от десет години, чрез публичен търг, проведен по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Ямбол.

§ 5. В чл.18, ал.2 се отменя.

§ 6. В РАЗДЕЛ IV ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА се създава чл.24а със следното съдържание:

Чл.24а. Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от 5 /пет/ години стаж без прекъсване в общинската администрация след като са настанени в тях.

§ 7. Създава се РАЗДЕЛ VI ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОТРЕДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА със следното съдържание:

РАЗДЕЛ VI ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОТРЕДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.27. 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 настоящия раздел.

Чл.28.(1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината, 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 условията на чл.49а от Закона за общинската собственост.

(2) По предложение на кмета на общината, общинският съвет може да определи и средствата в бюджета на общината, които е необходимо да се предвидят за изработване на инвестиционните проекти на отделните обекти. Направените разходи за изработване на инвестиционните проекти следва да бъдат възстановени на общината от лицата, в полза на които се учредява право на строеж за социални жилища.

(3) Учредяване право на строеж по ал.1 се извършва при следните условия и ред:

1. Община Ямбол обявява на интернет страницата си свободните общински имоти по чл.28, както и информация, свързана с вида на застрояване и други параметри от застроителния план.

2. Право на строеж се учредява при следните условия:

2.1. Правото на строеж може да се учреди само на лица с установени жилищни нужди, на

жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица;

2.2. Кандидатите следва да отговарят на условията за настаняване в общински жилища, установени в настоящата наредба и да нямат задължения по договори за наем на общинско жилище, както и консумативи към експлоатационните дружества, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилни имоти или документ, удостоверяващ редовното погасяване на просрочени задължения по одобрени от експлоатационните дружества планове за разсрочено плащане;

2.3. имотът- частна общинска собственост да е определен за учредяване право на строеж с решение на Общинския съвет, в т.ч. и в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

2.4. при колективно жилищно строителство, кандидатите да притежават документ за регистрация на жилищностроителна кооперация или сдружение;

3. Лицата подават писмено заявление до Кмета на общината в срок до 30 дни, считано от обявяването по т.1, което съдържа наименование на заявителя, законовото основание, предназначение и срок за учредяване. Към исканията се прилагат документи, удостоверяващи, обстоятелствата по т.2, удостоверение от Службата по вписванията за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години, както и декларации за семейно и имотно състояние. Към заявленията община Ямбол прилага служебно удостоверение за липса на задължения по договори за наем на общинско жилище, решение на комисията по чл.7, ал.2 от настоящата наредба.

4. Заявленията се разглеждат от комисия, назначена със заповед на Кмета на общината в срок от 30 дни след изтичане срока за подаването им. Община може да изисква допълнително документи за удостоверяване на определените в настоящия раздел условия и сочените в декларацията обстоятелства и да събира служебно такива. Когато следва да се представят допълнително документи, на кандидата се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.

Констатациите на комисията се оформят в протокол, отразяващ становището ѝ и обосновка, относно жилищните нужди на кандидата. Протоколът се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

5. Въз основа на протокола на комисията по т.4, кметът на общината внася проект на решение в Общинския съвет, към който се прилага протоколът на комисията, документите на кандидатите, данъчна оценка на правото на строеж, както и пазарна оценка, съобразно предвиденото застрояване в имота за изграждане на социално жилище.

6. Решението на Общинския съвет се приема с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

7. Правото на строеж се учредява възмездно. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, освен ако в закон е предвидено друго. Разпореждането се извършва на цена, не по-ниска от данъчната оценка на правото на строеж.

8. Въз основа на решението на общинския съвет по т.6, кметът на общината издава заповед и сключва договор за учредяване на правото на строеж. В заповедта се посочват дължимите суми, както и срокът за заплащането им, който е един месец.

9. Лицата, в полза на които се учредява право на строеж, заплащат на общината в едномесечен срок цената на правото на строеж, определена от общинския съвет, дължимите данъци и такси, както и разходите за инвестиционни проекти по ЗУТ. След заплащане на всички суми се сключва договор за учредяване право на строеж.

10. Когато плащането по т.9 не се извърши в определения срок или лицето не сключи договор с община Ямбол, преписката се прекратява.

11. Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичане на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.

13. Договорът се сключва в писмена форма и се вписва в службата по вписвания по местонахождение на имота, за сметка на физическото или юридическото лице.

Чл.29. За неуредените с този раздел случаи се прилагат общите правила на разпореждане с общински имоти, установени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Ямбол.

§ 8. Създава се РАЗДЕЛ VII ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПАЗАРЕН НАЕМ със следното съдържание:

РАЗДЕЛ VII

ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПАЗАРЕН НАЕМ

Чл. 30. Жилищата от Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“ се отдават под наем за срок до 7 (седем) години чрез провеждане на публичен търг по реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС Ямбол.

Чл. 31. (1) За лицата, които кандидатстват за настаняване в общински жилища от Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“, не се прилагат разпоредбите за установяване на жилищна нужда по реда на настоящата наредба.

(2) При подписване на договора за наем наемателят внася като депозит сума в размер на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

Чл.32. (1) Конкретните права и задължения на наемателите се определят в проекта на договор за наем, приложен към тръжната документация.

(2) В проекта на договор за наем се включва изрична клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно ръста на минималната работна заплата за страната след решение на Общински съвет. Наемателят се уведомява писмено за конкретния размер на актуализираната наемна цена от органа, сключил договора.

чл. 33. Прекратяването на наемните отношения се извършва по реда на ЗОС и на Закона за задълженията и договорите със заповед на органа, който е сключил договора за наем.

§ 9. Чл.3 от Приложение №1 се изменя по следния начин:

Чл.3. Наемната цена за отдавани под наем общински жилищни обекти се актуализира ежегодно до 15 февруари спрямо ръста на минималната работна заплата за страната с решение на Общински съвет.

§ 10. Чл.4, ал.1 от Приложение №1 се изменя по следния начин:

Чл.4. (1) Основната наемна цена за 1 квадратен метър полезна площ е 1.06 лева/0,54 евро.

§ 11. Чл.4, ал.3 от Приложение №1 се изменя по следния начин:

(3) Наемната цена за жилищата се определя като основната наемна цена се умножи по средно аритметичният сбор от коефициентите за благоустройствени показатели по следната формула:

$$\begin{aligned} \text{НЦ} &= \text{ОНЦ} \times \text{Кср} \\ \text{ОНЦ} &= \text{ПП} \times 1.06 \text{ лева}/0,54 \text{ евро} \\ \text{Кср} &= (\text{K}_1 + \text{K}_2 + \dots + \text{K}_n) : n, \end{aligned}$$

където:

- > **НЦ** — наемна цена;
- > **ОНЦ** — основна наемна цена;
- > **ПП** — полезна площ;
- > **Кср** — средно аритметичният сбор от коефициентите за благоустройствени показатели;
- > **K₁; 2, з n** — коефициенти за благоустройствени показатели, посочени в приложението;
- > **n** — броят на коефициентите за благоустройствените показатели.

Заклучителни разпоредби

§ 12. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от ЗОС, чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 79 от АПК и е приета от Общински съвет - Ямбол с Решение №

§ 13. Настоящата Наредба влиза в сила от деня на обнародването ѝ чрез разгласяването ѝ в местно печатно издание.

М. Караиванов