О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т К А С П И Ч А Н

НАРЕДБА
за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Каспичан

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Наредбата определя условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на община Каспичан, както и конкретните правомощия на кмета на общината.

Чл. 2. (1) Общински жилища са:

1. определените със закон;
2. предоставените в собственост на общината със закон;
3. изградени със средства на общината;
4. придобити чрез правни сделки - покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, наследяване по закон или завещание, безвъзмездно предоставяне от държавата в собственост на общината и други;
5. придобити по давност или по друг начин, определен в закона;

(2) Общината удостоверява своето право на собственост върху общинско жилище с акт за частна общинска собственост.

Чл. 3. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба и замяна;
3. ведомствени на общината;
4. резервни;
5. в които са настанени отчуждени собственици временно до предаване на определените им в обезщетение жилища.

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя и може да се променя от Общински съвет Каспичан съобразно потребностите на общината, по предложение на кмета на общината.

(3) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(4) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

Глава втора
ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ
Раздел I
Условия и ред за установяване на жилищни нужди и картотекиране

Чл. 4. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 /настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди/ от Наредбата имат семейства или домакинства.

(2) Кандидатите по ал. 1 трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Каспичан и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно - териториалните и териториалните единици в Република България;
2. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на община Каспичан, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;
3. не притежават фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително;
4. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 или 4 на други лица през последните пет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарение в полза на община Каспичан;
5. не притежават имущество на обща стойност, по-голяма от 1/2 от средната пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17;
6. една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17;
7. срещу лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не е изпълнена процедура по чл. 65 от ЗОС за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаването му.

Чл. 5. (1) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Семействата или домакинствата подават заявление и декларация по образец в Общинска администрация към Община Каспичан. Заявлението се завежда с входящ номер.

(2) В декларацията по ал. 1 се посочват:

1. ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** трите имена на заявителя и членовете на семейството (домакинството), постоянен и настоящ адрес и ЕГН;
2. данни за вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат настоящ адрес;
3. наличие на извършени сделки с недвижими имоти по чл. 4, ал. 2, т. 5;
4. наличие на притежавано имущество по чл. 4, ал. 2, т. 6;
5. общ годишен доход на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. наличие на данни за предишни картотеки;

(3) ***(нова с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Към заявлението по ал. 1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство (домакинство): служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи – копия от подадените данъчни декларации, копия от договори за наем, когото лицето и членовете на неговото семейство (домакинство) живеят на свободно договаряне и копие от решение на ТЕЛК, ако има такова.

(4) ***(нова с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** За обстоятелствата по ал.2, т. 1, 2, 3 и 4 общинска администрация проверява по служебен път

(5) Когато е декларирано имущество по чл. 4, ал. 2, т. 6, към заявлението се прилагат документи за застрахователна стойност на МПС, селскостопански машини и други и пазарни оценки, определени от лицензирани експерт-оценители.

(6) Декларацията по ал. 2 се подписва от всички пълнолетни членове на семейството (домакинството).

(7) Общинската администрация не може да откаже приемане на заявление и декларация.

Чл.6. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 4, ал. 2, т. 6 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделските земи, за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения, за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 5, ал. 2, т. 2, 3 и 4, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, гаражи, за акции, котирани на фондовата борса, за дялово участие в търговски дружества - по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

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

1. семейства (домакинства), които следва да освободят заеманите от тях жилища, собствеността върху които е възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;
2. ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други;
3. временно настанените от общината в резервни жилища
4. живеещи въз основа на свободно договаряне;
5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 15.

(2) При подреждане в една и съща група се дава предимство на:

1. самотни родители на непълнолетни деца - 7 точки;
2. семейства с повече от две деца - 7 точки;
3. семейства с две деца - 5 точки;
4. лица с трайно намалена работоспособност над 90 % - 5 точки;
5. семейства с едно дете - 3 точки;
6. картотекирани по-дълго време, за всяка година на картотекиране по 1 точка;
7. при покриване на повече от един критерий - точките се сумират;
8. при равен брой точки, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

Чл. 8. ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** (1) В Общинска администрации към Община Каспичан на лицата и членовете на семействата (домакинствата) им, които отговарят на условията по чл. 5, се съставят и поддържат картотеки.

Чл. 9. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители от Общинска администрация (технически специалисти, юристи и др.) и един общински съветник, определен с решение на Общински съвет Каспичан.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок заявленията за картотекиране, комплектовани с документите по чл. 5, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 7.

(3) Решението на комисията по ал. 2 се оформя в протокол, в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката.

Чл. 10. (1) Включените в картотеката лица са длъжни:

1. да подават декларация по чл. 5, ежегодно между 1 и 31 декември;
2. ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** при промяна на обстоятелствата по чл. 4 да уведомят в едномесечен срок писмено Общинска администрация към Община Каспичан чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи;
3. да уведомят писмено Общинска администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации;
4. да уведомят писмено Общинска администрация в едномесечен срок, че са настанени в жилище, собственост на ведомство или търговско дружество.

Чл. 11. Остават в картотеката:

1. семействата и домакинствата, на които не са предоставени общински жилища през годината;
2. временно настанените в резервно жилище;
3. учащите в друго населено място или извън страната;
4. работещите в друго населено място или извън страната за срок до 3 години.

Чл. 12. (1) Изключват се от картотеката:

1. неотговарящите на някое от условията по чл. 4;
2. придобили жилище или започнали индивидуално или групово жилищно строителство;
3. включените в жилищно-строителни кооперации, чието строителство е започнало;
4. настанените в жилище, собственост на общината, държавата, ведомство или търговско дружество, което отговаря на нормите за жилищно настаняване по чл. 15;
5. лица, декларирали неверни данни относно обстоятелствата по чл. 5, ал. 2, т. 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 - за срок от 5 години.

(2) Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 9.

Чл. 13. ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Документите на лицата по чл. 12 се съхраняват в Общинска администрация към Община 5/пет/ години след изключването им от картотеката.

Раздел втори
Годишен списък на картотекираните, които ще бъдат настанени под наем

Чл. 14. (1) Комисията по чл. 9 разглежда постъпилите до 31 декември на предходната година декларации по чл. 5 и се произнася с решение в случаите, когато има нови обстоятелства, които налагат промяна на групата или изваждане от картотеката.

(2) Комисията по чл. 9 изготвя проект на годишен списък на картотекираните през предходната година семейства (домакинства), които се предвижда бъдат настанени под наем, при спазване на установената поредност по групи.

(3) В проекта за годишен списък не се включват семейства (домакинства), които не са подали декларации в срока по чл. 10, ал. 1, т. 1.

(4) Семействата (домакинствата), включени в окончателния списък от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на проекто-списъка за текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 4 и на групите по чл. 7.

(5) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Проекто-списъкът се обявява между 1 и 5 март на информационно табло в Общинска администрация към Община Каспичан. В 14-дневен срок от датата на обявяване заинтересованите лица могат да направят възражения по списъка до Кмета на общината.

(6) Кметът на общината разглежда постъпилите възражения, утвърждава списъка до 31 март и го обявява на информационното табло в сградата на община Каспичан.

Раздел трети
Настаняване под наем в общински жилища

Чл. 15. (1) Определят се следните норми за жилищно настаняване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство - до 70 кв. м жилищна площ;
5. 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) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв.м:

1. когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК;
2. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилище или вила в страната.

(4) Когато предоставеното жилище надвишава нормите по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемната цена се коригира с коефициент 3/три/.

Чл. 16. (1) Кметът на община Каспичан утвърждава разпределението на общинските жилища за настаняване на семействата (домакинствата), включени в окончателния списък по чл. 14, ал.6.

Чл. 17. ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** (1) Настаняването се извършва със заповед от кмета на община Каспичан, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, началният момент на настаняването, срока за настаняване, начина за определяне и плащане на наемната цена, съгласно Тарифата за определяне на базисните цени при отдаване под наем на общински недвижими имоти, приета от Общински съвет Каспичан.

(2) Преди издаване на настанителната заповед семействата (домакинствата) подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 4.

Чл. 18. (1) Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища, като за новопостроените жилища следва да е издадено разрешение за ползване по установения ред.

(2) В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство). По изключение, две семейства без родствена връзка могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно писмено съгласие.

(3) Заповедта има действие за всички членове от семейството (домакинството) на титуляра на настанителната заповед.

(4) Когато член от семейството (домакинството) страда от болест и се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК, за което е предоставена допълнителна жилищна площ, тези обстоятелства се посочват в мотивите на заповедта за настаняване.

(5) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Заповедта се връчва и влиза в сила по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) ***(нова с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 19. (1) ***(нова с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Ако настаненото семейство (домакинство) без основателни причини не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, органът по чл. 17, ал. 1 я отменя. Заповедта за отмяна подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(2) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Семейства (домакинства), отказали без основателни причини да приемат два пъти предложените им различни жилища, отпадат от окончателния списък по чл. 14 за съответната година.

Чл. 20. (1) ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***

(2) Наемателите на общински жилища са длъжни да подават декларации за обстоятелствата по чл. 4, ежегодно между 1 и 31 декември.

Чл. 21. (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 15.

(2) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството (домакинството), жилището надвишава нормите за настаняване по чл. 15, в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище.

(3) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 2 срокове, органът по настаняването издава настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище.

Чл. 22. (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за настаняване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета на общината по молба на наемателите и с тяхно съгласие.

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

Чл.22а (1) (**нова с Решение № 679 по Протокол №46/19.05.2023г.**) Свободни общински жилища за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за установяване на жилищните нужди и картотекиране по реда на чл.4 от наредбата, 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
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 23. (1) Резервните жилища на община Каспичан са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване;
2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от кмета на общината, след изрично установяване, че лицата или членовете на семействата им не притежават годни за обитаване жилище или вила на територията на община Каспичан.

(3) Настаняването се извършва по реда на чл. 17, ал. 1.

(4) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(5) Когато предоставеното жилище надвишава нормите по чл.15, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемната цена, коригирана с коефициент 3/три/.

Чл. 24 (1) С изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение се прекратява и жилището се изземва със заповед на кмета на общината.

(2) ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***

Глава четвърта
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 25. (1) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани щатни служители с постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация или в бюджетните структури на общинска издръжка.

(2) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат лицата по ал. 1, когато те и членовете на семействата им нямат друго жилище или вила на територията на община Каспичан.

(3) ***(нова с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 5 и предложение от прекия ръководител.

(4) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, след което се сключва договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(6) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Когато предоставеното жилище надвишава нормите по чл.15, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемната цена, коригирана с коефициент 3/три/.

Глава пета
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И ИЗЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 26. (1) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от Закона за общинската собственост.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. 1.неплащане на наемната цена или на консумативните разходи за повече от 3/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. 5.прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на лицата, настанените във ведомствено жилище;
6. 6.изтичане на срока за настаняване
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. необитаване на жилището от семейството (домакинството) повече от 12 месеца.

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

(4) 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.

Чл. 27. (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 със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт. В акта се посочват данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанието за това, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение.

(3) ***(изм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на АПК.

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

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

(6) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(7) Кмета на общината определя подходящо помещение за съхранението на вещите и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до един месец, след което общинска администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

Глава шеста
ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общински съвет Каспичан.

Чл. 29. Общински съвет Каспичан определя:

1. жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***

Чл. 30. (1) Не могат да се продават:

1. резервните общински жилища;

2. общински жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета на Закона за общинската собственост;
3. общински жилища, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията;

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

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба;
2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години без прекъсване;
3. да не е нарушавал условията по договора за наем.

(2) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл.32. За закупуване на общинско жилище наемателят подава заявление и декларация по чл. 5 до Кмета на община Каспичан.

Чл.33. Въз основа на заявлението, кметът на общината внася предложение до Общински съвет Каспичан за определяне жилищата за продажба и приемане на решение за разпореждане.

Чл.34. (1) При положително решение от страна на Общинския съвет, Кмета на общината издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпис.

(2) В заповедта по ал. 1 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от купувача в двумесечен срок от връчването й, но не по-късно от шест месеца от нейното издаване.

(3) В едномесечен срок след плащане на посочените в заповедта суми, представяне на платежни документи и квитанции за платен наем, кметът на общината и купувачите сключват договор за продажба.

(4) При неплащане в указания срок преписката за продажба се прекратява и се внася предложение от кмета на общината до Общинския съвет за промяна на предназначението на жилището.

Чл. 35. Преписките за продажба на жилищата се комплектоват със следните документи:

1. заявление по чл.33 и декларация по чл. 5;
2. настанителна заповед;
3. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;
4. пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител
5. данъчна оценка.
6. служебна скица по действащата кадастрална карта;

Чл. 36. (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти-собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва при условията и реда на чл.40 от Закона за общинската собственост, освен в случаите по ал.2.

(2) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти-собственост на държавата, на физически или юридически лица се допуска само ако има свободни жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване в общински жилищни имоти.

(3) Замяната от се извършва от кмета на общината, след решение на Общински съвет Каспичан.

Чл. 36а (нов с Решение № 679 по Протокол №46/19.05.2023г.) (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, отговарящи на условията за установяване на жилищни нужди и картотекиране по реда

на чл.4 от наредбата, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица.

(2) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

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

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

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

(6) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 3 и 4, нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

Чл. 37. (отм. с Решение № 679 по Протокол №46/19.05.2023г.)

Чл. 38. Договорите, с които се извършват продажба или замяна на общински жилища, се вписват от купувачите (заменителите) в Службата по вписванията град Нови пазар.

Глава седма
НАЕМНИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ

Чл. 39. Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв. м. полезна площ на жилището, с решение на Общински съвет Каспичан.

Чл. 40. Продажна цена на общинските жилища се изготвя от лицензиран оценител и се одобрява от Общински съвет Каспичан.

Чл. 41. Продажна цена на общинските жилища не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл. 42. Замените на общински жилища с жилища, собственост на физически или юридически лица, се извършват по пазарни цени.

Глава осма
АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.43. ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***
Чл. 44. ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***
Чл. 45. ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***
Чл. 46. ***(отм. с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)***

Глава девета
ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.
2. "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.
3. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
4. "Имущество" са налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти,

фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, гаражи.

5. "Жилищна площ" е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.
6. "Полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

Глава десета
ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наредбата се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.
§2. Настоящата Наредба е приета с Решение № 130 по Протокол № 8/28.05.2020г. на Общински съвет Каспичан и влиза в сила след публикуването и в официалния сайт на община Каспичан.
§3. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на общината.
§4. Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Каспичан е приета с Решение №679 по Протокол №46/19.05.2023г. и влиза в сила в три дневен срок от нейното публикуване.
§5 ***(нов с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г.)*** Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Каспичан е приета с Решение № 386 по Протокол № 28/31.07.2025г. и влиза в сила в три дневен срок от нейното публикуване.