

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ
Мандат 2023 – 2027 г.

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 944
прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил
проведено на 28.05.2026 г.
Протокол № 35

Относно: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет - Кюстендил ДЗ № 61-00-161/18.05.2026г., с която докладва, че съгласно чл. 45а от Закона за общинската собственост условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общинските жилища се определят с наредба на общинския съвет.

Общински съвет гр. Кюстендил е приел Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища с Решение №768/31.07.2014 г. на ОбС -Кюстендил, която е изменена с Решение №988/28.02.2019 г., изм. и доп. с Решение №741/26.05.2022 г., изм. и доп. с Решение №226/27.06.2024 г., изм. и доп. с Решение №435/30.01.2025 г. на ОбС – Кюстендил, изм. и доп. с Решение №643/28.08.2025 г. на ОбС – Кюстендил.

Причините, които налагат настоящото предложение за приемане на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (НУРУЖНННПОЖ) са свързани с необходимостта от привеждането ѝ в съответствие с нормативен документ от по-висок ранг, а именно Закона за общинската собственост.

В процеса на работа се установи, че в действащата Наредба не са определени условията и реда за учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, съобразно изискванията на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС. В цитираната разпоредба е регламентирано, че условията и редът се определят в наредбата по чл. 45а, ал. 1. В тази връзка, в настоящия проект е уредена процедурата за учредяване на правото на строеж върху имоти – частна общинска собственост без търг или конкурс на посочените в чл. 49а, ал. 1 от ЗОС лица.

Представеният проект за изменение и допълнение на посочената наредба предвижда привеждането ѝ в съответствие с нормативен акт от по-висока степен, насочен е към съответствие с действащите нормативни разпоредби и цели по-пълна и по-прецизна регламентация на обществените отношения, предмет на наредбата.

Основната цел, която се поставя с предложението за приемане на предлаганият Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е постигане на съответствие между подзаконов нормативен акт и действащото законодателство.

Цел на настоящият проект на НИД на наредбата е регламентиране на процедурата за учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища – условия, ред, изисквания на кандидатите.

При изготвяне на проекта са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидираност, пропорционалност и стабилност, както и процедурата по провеждане на обществени консултации по реда и в сроковете, разписани в чл. 26 от Закона за нормативните актове. Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е публикуван на интернет страницата на Община Кюстендил на 12.03.2026 г. и в законоустановения 30-дневен срок не са постъпили предложения за изменение, становища и възражения на изработения проект.

Във връзка с гореизложеното на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23, чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА, чл. 8, чл.11, ал.3, чл.15, ал.1 от ЗНА, чл. 76, ал.3, чл. 79 и чл. 80 от АПК при спазване на изискванията на чл. 26 и чл. 28 от ЗНА и чл. 5, ал. 2 във връзка с чл. 5, ал. 1, т. 23 от Правилника за организацията и дейността на общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация, Общинския съвет - Кюстендил

РЕШИ

Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, както следва:

§1. Създава се нова Глава десета „Право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища“ с чл.53 и чл.54, както следва:

ГЛАВА ДЕСЕТА

ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОТРЕДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.53. (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява след решение на Общински съвет - Кюстендил 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.

(2) Правото на строеж по ал. 1 се учредява при следните условия и ред:

2.1. Кандидатите следва да отговарят на условията за настаняване в общински жилища, установени в чл. 4, ал. 1 от настоящата наредба.

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

(3) Лицата подават писмено заявление до кмета на общината, което съдържа данни на заявителя, законовото основание за учредяване на право на строеж, предназначение - само за жилищни нужди. Към исканията се прилагат документи, удостоверяващи, обстоятелствата по ал. 2.

(4) Заявленията се разглеждат от комисия по чл. 7, ал. 1 от настоящата наредба. Комисията може да изисква допълнително документи за удостоверяване на определените в настоящата глава условия, както и да събират служебно такива.

(5) Констатациите на комисията по ал. 4 се оформят в протокол, отразяващ становището ѝ. Протоколът се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината за одобряване в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(6) Въз основа на протокола на комисията по ал. 4 и становище на главния архитект, кметът на общината внася предложение за учредяване на право на строеж до Общински съвет - Кюстендил, към което се прилага протоколът на комисията по чл. 7, ал. 1 от наредбата, документите на кандидатите, данъчна оценка на правото на строеж, пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, съобразно предвиденото застрояване на имота и други относими документи.

(7) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет по пазарни цени от лицензиран оценител, но не по-ниски от данъчната оценка на правото на строеж.

(8) Въз основа на решението на общинския съвет, 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.

(9) Когато плащането по ал. 8 не се извърши в определения срок или лицето не сключи договор с община Кюстендил в указания срок, лицето губи правото да придобие съответното право на строеж и производството се прекратява.

Чл. 54. (1) В договора се включва изричната забрана за прехвърляне на учреденото право на строеж или на част от него на трети лица, както и забрана жилищата, придобити при реализацията на правото на строеж, да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(2) Нарушаването на някоя от забраните по ал. 1 е основание за разваляне на договора за правото на строеж. При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 1, нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

(3) При изтичане на давностния срок по чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността, както и при нереализиране на учреденото право на строеж в срок, в случаите, когато такъв е определен от общинския съвет, кметът на Общината определя комисия, която следва да установи, че в имота няма започнало фактическо строителство въз основа на одобрен архитектурен проект, издадено разрешение за строеж и протокол за строителна линия.

§2. Досегашния чл.53 става съответно чл. 55

§3. Досегашния чл. 54 става съответно чл. 56

§4. Досегашния чл. 55 става съответно чл. 57.

На основание чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, във вр. с чл. 99 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, препис от решението да се изпрати на Областния управител на Област с административен център Кюстендил, Кмета на Община Кюстендил и на Районна прокуратура – Кюстендил за Преглед по реда на общия надзор за законност в седемдневен срок от приемането му.

На основание чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 106, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, решението да се обяви на интернет страницата на Общински съвет - Кюстендил в седемдневен срок от приемането му.

Решението може да бъде върнато за ново обсъждане на Общински съвет – Кюстендил по реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Решението подлежи на оспорване пред Административен съд – Кюстендил по реда на АПК и реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА.

Настоящето решение е прието на заседание на Общински съвет- Кюстендил, проведено на 28.05.2026 г., Протокол № 35/28.05.2026 г., т. 5 от дневният ред по ДЗ № 61-00-161/18.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ
Председател на ОбС-Кюстендил