

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – Н И К О П О Л



Н а р е д б а

**за условията и реда за придобиване, управление и
разпореждане с общински жилища**

**Настоящата наредба е приета на основание чл. 22, ал. 1 от Закона
за местното самоуправление и местната администрация във връзка
с чл. 45а от Закона за общинска собственост и утвърдена от
Общински Съвет Никопол с Решение № 300 по Протокол №37/26.02.
2010 г**

**м. януари 2010 година
гр. Никопол**



ОБЩИНА НИКОПОЛ

НАРЕДБА

за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем.

Чл. 2. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

(2) Разпределението на жилищата по смисъла на ал.1 се определя ежегодно до 31 март от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(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, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

Чл. 3. (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на застроените общински жилищни и вилни имоти, на жилищата, предназначени за продажба, на резервните и ведомствените жилища на община Кърджали.

(2) При осъществяване на дейностите по ал. 1 кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

Чл. 4. По реда на тази наредба се извършва настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем, в резервни и ведомствени общински жилища.

ГЛАВА ВТОРА

ПРИДОБИВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 5./1/Община Никопол придобива възмездно или безвъзмездно собственост и други ограничени вещни права върху жилищни имоти, по силата на закон и/или въз основа на решение на Общинския съвет.

/2/ С решение на Общинския съвет се придобиват жилища:

1. чрез закупуване;
2. чрез замяна- при условията и по реда на чл.40 от ЗОС.
3. чрез извършване на ново строителство;
4. срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху общински недвижим имот;
5. чрез предоставяне на собственост с акт на компетентен държавен орган;
6. чрез делба;
7. прекратяване на съсобственост, чрез изкупуване от страна на общината;
8. чрез дарение от физически или юридически лица или чрез завещание;
9. по давност;

чл. 6./1/ При придобиване на жилище чрез закупуване, замяна или дарение същото трябва да бъде освободено от ипотека или други тежести.

/2/Договорите и другите актове, с които се придобива или прехвърля право на собственост, подлежат на вписване в случаите и при условията на Правилника за вписванията.

ГЛАВА ТРЕТА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Раздел първи

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 6. (1) В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на този раздел;
- 2.наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, премахване на застрашени от самосрутване жилища.
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

(2) По изключение, с решение на Общинския съвет, в жилища от фонд "Настаняване под наем" могат да бъдат настанявани спортни, културни, научни и други изявени деятели и личности на община Никопол, когато те и

членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Никопол.

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за картотекиране и настаняване в общинско жилище под наем по чл. 6, ал. 1 имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. лицата да са само български граждани;
2. да не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на страната, с изключение на освидетелстваните със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ.
3. да не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;
4. да не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);
5. да не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 2 или реално обособена част от такъв имот;
6. да не са прехвърляли имоти по т. 2, т. 3 и т. 4 на други лица след 13 юни 1991 г, включително и срещу задължение за издръжка и/или гледане, и запазване право на пожизнено ползване, с изключение на прекратяване на съсобственост, или дарение в полза на държавата или общината;
7. месечният доход на член от семейството да не надвишава две минимални работни заплати за страната;
8. да не притежават налични парични средства по влогове, акции и дивиденди на стойност по-голяма от 2000 лева;
9. да не притежават МПС, земеделска техника и земеделска земя на стойност по-голяма от 2000 лв.
10. към момента на картотекиране заявителят да е с постоянен и настоящ адрес не по-малко от 5 години в гр. Никопол, и населените места в Община Никопол с картотека;
11. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост;
12. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите, определени с чл.19 от настоящата наредба.
13. да нямат задължения към общината.

/ чл.7, ал.1 е отменен в частта относно „български“, с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски административен съд./

(2) Обстоятелствата по чл.7, ал. 1, т. 1-10 се установяват с декларация на гражданите, по образец, към която се прилагат следните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства:

1. копие от лична карта;

2. удостоверение по постоянен адрес от Агенцията по вписвания, за наличие или липса на обстоятелство за прехвърляне на имущество след 13 юни 1991 г. – за всички пълнолетни членове на семейството;

3. удостоверение от Сектор "Приходи" по постоянен адрес за притежаваните недвижими имоти – за всички пълнолетни членове на семейството;

4. документ, удостоверяващ доходите на семейството и/или домакинството за една предходна календарна година, формирани от заплати, пенсии, допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност - за всички пълнолетни членове на семейството ;

5. документ от Бюро по труда - Никопол – за регистрирани като безработни;

6. документ от Дирекция "Социално подпомагане"- Никопол, в случай, че лицето получава социални помощи.

7.Документ от ТЕЛК – за лицата с определена степен на нетрудоспособност;

8.Удостоверение за семейно положение или нотариално заверена декларация за съвместно съжителство;

9.Удостоверение от ЕСГРАОН за постоянен и настоящ адрес;

10. договор за наем за живеещи на свободен наем;

/3/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 7, ал.1 т. 9 се определя както следва:

1. за моторни превозни средства и селскостопански машини – по застрахователна им стойност.

2. за земеделски земи - по пазарна оценка

/4/ Обстоятелствата по чл.7, ал.1, т. 10, т.11 и т.12 се установяват от комисията по чл. 11 от настоящата наредба.

/5/ За обстоятелството по чл.7, ал.1, т. 13 се представя удостоверение по образец, издадено от информационен център на Община Никопол.

Чл. 8. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 7, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи и подгрупи, както следва:

1. **Първа група** – не заемащи жилищна площ или ползващи за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др. по-вече от една година;

2. **Втора група** - живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от само срутване, освидетелствани по установения ред;

3. **Трета група**- семейства и/или домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне и млади семейства;

4. **Четвърта група**- заемащи по-вече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 19 от настоящата наредба и настанени в общински жилища от фонд "Резервен".

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

1. лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителски права;
2. семейства с две и повече непълнолетни деца;
3. самотни родители на непълнолетни деца;
4. млади новобрачни семейства;
5. семейства, в които един от членовете е с призната нетрудоспособност – повече от 80 %.
6. семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия;

(3) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 8, ал. 1, т. 1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 7 от наредбата.

(4) При отказ за картотекиране по реда на ал. 3 лицето има право да подаде ново заявление за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

(5) При картотекиране на семейства и/или домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне, групата жилищна нужда се определя на цялото домакинство.

Чл. 9. (1) В Община Никопол се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 7 от настоящата наредба.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани и предоставянето под наем на общинско жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват:

1. семейното положение, трите имена на членовете на семейството /домакинството/, възрастта и родствената връзка;
2. имотното състояние на семейството;
3. извършвани сделки с недвижими имоти;
4. материално положение – посочва се общия годишен доход на членовете на семейството за една година назад, 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.);
5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на заявлението - вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), и за състоянието на обитаваните помещения, размера и собствеността на помещения, брой съжителстващи семейства;
6. други данни – данни за млади новобрачни семейства, самотни родители на непълнолетни деца, членове на семейства с намалена трудоспособност, данни за предишни картотеки.

Чл. 10. Заявлението и декларацията по чл.9, ал.2, ведно с приложенията към нея се подават до кмета на общината в информационния център на община Никопол лично от заявителя или от пълномощник с изрично

нотариално заверено пълномощно не по-късно от 31 декември на съответната година.

Чл. 11. (1) Документите по чл. 10 се разглеждат от комисия назначена със заповед на кмета на общината, в която се включват служители от общинската администрация, юристи, лекари, специалисти от социалните служби, общински съветници и др.

/2/ Комисията по ал.1 разглежда заявления и декларации за картотекиране и предоставяне под наем, взема решения за включване или изключване от картотека, изготвя предварителните и окончателни списъци за картотекиране, разглежда заявления за настаняване в общински жилища под наем, разглежда заявления за закупуване на общински жилища и за отстъпване на право на строеж за изграждане на социални жилища на правоимащите по чл. 49а от ЗОС.

Чл. 12. (1). Комисията по чл.11 разглежда подадените заявления и декларации в едномесечен срок от депозирането им в информационния център на общината.

(2) Решенията на комисията по ал. 1 се вземат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на Общината.

Чл. 13. (1) Гражданите, включени в картотеката са длъжни до 31 декември на всяка календарна година подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 9, ал. 2 от наредбата. Декларацията се подава в информационния център на общината.

(2) При промяна на обстоятелствата по чл. 7 през текущата година, гражданите, включени в картотеката в едномесечен срок да подадат декларация в информационния център на общината.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

Чл. 14. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност съгласно чл. 313 от Наказателния кодекс и не подлежат на ново картотекиране.

Чл. 15. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 7 от настоящата наредба. Изваждането от картотеката става въз основа на решение на комисията по чл. 11 от Наредбата.

Чл. 16. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 13 от наредбата и отговарят на условията по чл. 7.

Чл. 17. (1) Въз основа на определената към 31.12 на предходната година поредност по групи и подгрупи жилищна нужда, комисията по чл. 11 ежегодно изготвя предварителен списък на картотекираните граждани.

(2) Предварителният списък се обявява в срок до 20.02 на текущата година на видно място в сградата на Община Никопол.

(3) В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по предварителния списък. Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл. 11, след който срок се изготвя окончателен списък за съответната година.

(4) Окончателният списък се утвърждава от кмета на общината в срок до 31.03 на съответната година и се обявява на видно място в сградата на Общината.

Чл.18.(1) Настаняването на гражданите и техните семейства/домакинства в общинско жилище се извършва по поредността на утвърдения окончателен списък и съгласно нормите на чл. 19.

(2) Настаняването на гражданите от окончателния списък продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъка от предходната година и неполучили жилище, се включват в началото на списъка за текущата година, при спазване на установената поредност, при условие, че са изпълнили изискванията по чл. 13 и отговарят на условията по чл. 7 от наредбата.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството и родствените връзки, домакинството, вида, местонахождението на жилището, наемната цена и срока за настаняване .

(6) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти/ и др. условия по наемното правоотношение.

(7) Гражданите, настанени под наем в жилища за отдаване под наем, представят ежегодно до 31.12. на текущата година, декларация за обстоятелствата по чл. 7 от наредбата. Декларацията се представя лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно в информационния център на общината. Неизпълнението на това задължение води до започване на процедура за прекратяване на договора за наем.

Чл. 19. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

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

2. на двучленно семейство/домакинство - до 50 кв. м. жилищна площ;

3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство - до 65 кв. м.

жилищна площ;

4. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – тристайно или четиристайно жилище.

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

Чл. 20. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

(2) Две или повече семейства/домакинства могат да се настаняват в едно жилище само с изрично писмено съгласие, заверено нотариално.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на развод или смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за

настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл.19. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

(4) В случаите по ал. 3 наемните отношения не се прекратяват. Настанителната заповед се издава и договора за наем се сключва с друг член на семейството или с преживелия съпруг.

Чл. 21. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството и/или домакинството на настанения.

Чл. 22. Заповедта се връчва по реда на ГПК и има действие от датата на фактическото предаване на жилището, с двустранно подписан приемо-предавателен протокол от наемателя и служители на Дирекция „Икономически дейности“ на общината.

Чл. 23. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта настаненото лице не земе посоченото жилище, кмета на общината отменя заповедта, като картотеката на лицето се архивира.

Чл. 25. Предоставянето на общински жилища под наем става с договор, сключен между кмета на общината и наемателя. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 5 /пет/ години. След изтичане на срока, ако наемателят отговаря на условията по чл. 7 от Наредбата, кмета на общината издава настанителна заповед и сключва нов договор.

Чл. 26./1/Основната месечна наемна цена на кв.м. полезна площ е 0.60 лева, която се коригира с Кф, съобразно зоната в която се намира жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустрояване, определена съгласно приетата Методика за определяне на наемната цена на общинските жилища в приложение, неразделна част от настоящата наредба.

/2/ Основната месечна наемна цена на кв.м. полезна площ за ведомствени жилища е 0.90 лева, която се коригира с КФ, съгласно ал.1 на предходния член.

Раздел втори

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 27. В резервни жилища се настаняват под наем временно за срок не по-дълъг от две години лица, чийто постоянен и настоящ адрес е на територията на Община Никопол:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. семействата, в които са налице остри социални и здравословни проблеми.

Чл. 28. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат български граждани, по отношение на които освен посочените в чл. 27 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или реално обособена част от такива имоти годни за постоянно обитаване;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1, или реално обособена част от такива имоти.

3. месечният доход на член от семейството да не надвишава две минимални работни заплати за страната.

/чл.28, ал.1 е отменен в частта относно „български“ с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски Административен съд/

(2) Обстоятелствата по чл. 28, ал. 1 се установяват с декларация по образец, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл. 29. (1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец по чл. 9, ал. 2 от наредбата.

(2) Заявлението и декларацията по ал.1 се подават до кмета на общината лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, към които се прилагат следните документи:

1. копие от лична карта;

2. удостоверение от Сектор "Приходи" по постоянен и настоящ адрес за притежаваните недвижими имоти – за всички пълнолетни членове на семейството.

4. документ, удостоверяващ доходите на семейството и/или домакинството за една предходна календарна година, формирани от заплати, пенсии, допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност - за всички пълнолетни членове на семейството ;

5. документ от Бюро по труда - Никопол – за регистрирани като безработни;

6. документ от Дирекция "Социално подпомагане"- Никопол, в случай, че лицето получава социални помощи.

7. Документ от ТЕЛК – за лицата с определена степен на нетрудоспособност;

8. Удостоверение за семейно положение;

9. Удостоверение от ЕСГРАОН за постоянен и настоящ адрес;

Чл. 30. /1/ Постъпилите заявления и декларации за настаняване в резервно жилище се разглеждат от комисията по чл. 11 най-късно в 7-дневен срок от постъпването им.

(2) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на община Никопол.

Чл. 31. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва съобразно нормите за жилищно

задоволяване, установени в чл. 19 от настоящата наредба, със заповед на кмета на общината.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/ домакинството, вида, местонахождението на жилището, наемната цена и срока за настаняване.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането и др. условия по наемното правоотношение.

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна на обстоятелствата по чл. 28 в едномесечен срок да уведомят писмено Дирекция "Икономически дейности" при община Никопол, като попълнят нова декларация.

Раздел трети

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 32. Във ведомствени жилища на общината могат да се настаняват :

1. служители, работещи по трудови и служебни правоотношения в администрацията на Община Никопол - за срок до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения.

2. специалисти от институции и звена на бюджетна издръжка на територията на общината, ако те или членове на семейството им не притежават жилищен имот на територията на община Никопол.

3. Чуждестранни граждани, които работят по програми на образованието, здравеопазването, културата и икономиката на общината – за срока на пребиваването им.

Чл. 33. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец по чл. 9, ал.2 от наредбата.

(2) Заявлението и декларацията по ал.1 се подават до кмета на общината лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, към които се прилагат следните документи:

1. копие от лична карта или съответния документ за самоличност на лицето;

2. удостоверение от Сектор "Приходи" към Община Никопол, за притежаваните недвижими имоти - за всички пълнолетни членове;

4. Удостоверение за семейно положение;

5. копие от трудов договор или по служебно правоотношение.

6. за институции и звена на бюджетна издръжка – извън общинска администрация – предложение от ръководителя на съответната институция;

Чл. 34./1/ Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 11 от настоящата наредба.

(2) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на Община Никопол.

Чл. 35. (1) Настаняването под наем във ведомствено жилище се извършва със заповед на кмета на община Никопол, в която се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/домакинството, вида, местонахождението на жилището, срока за настаняване и наемната цена.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем между Кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока за настаняване, отговорността при неизпълнение, поддържането и др. условия по наемното правоотношение.

(3) Договорите под наем с институции и звена на бюджетна издръжка – извън общинска администрация се сключват за срок до 1/една/ година.

Раздел четвърти

РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 36.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. изтичане на срока за настаняване;
2. неплащане на наемната цена и/или на консумативните разноси за повече от 3 /три/ месеца;
3. извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
4. нарушаване на добрите нрави;
5. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
6. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. Преотдаване на жилището на трето лице;
10. при неизпълнение на изискването по чл. 18, ал. 7 от наредбата;
11. по взаимно съгласие;
12. едностранно с едномесечно предизвестие;
13. при влязъл в сила съдебен акт.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. 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.