

## ДОГОВОР

за отдаване под наем на социално жилище, изградено със средства по  
Оперативна програма „Региони в растеж” 2014-2020г.

1. **ОБЩИНА БУРГАС**, представлявана от .....  
- **Кмет на Община Бургас** чрез .....  
Директор на Общинско предприятие „Общински имоти” оператор на услугата по социално жилищно настаняване, БУЛСТАТ 0000568141424, ул. „Шейново” № 24, ет. 1, от една страна, като **НАЕМОДАТЕЛ**

**и**

2. ....,  
ЕГН ....., притежаваш/а лична карта №....., издадена на  
..... от ....., с адрес: .....,  
ул..... №....., вх....., ет....., ап....., наричан тук и по-долу **НАЕМАТЕЛ**  
от друга страна, на основание Заповед № ..... на Кмета на Община Бургас и  
съгласно чл.24ж, ал. 4 и ал. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на  
жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища  
/НУРУЖНГННПОЖ/, приета с решение на Общински съвет - Бургас по т.6, Протокол  
№29/17 и 18.12.2009г., изм. и доп. с решения на Общински съвет - Бургас по т.7, протокол  
№40/21 и 26.10.2010г., по т.16 и 17, протокол №7/21 и 23.02.2012г., т.13 от Протокол  
№14/30.10 и 01.11.2012г., Протокол № 25/25.06.2013г. и по т.4, Протокол  
№37/24.06.2014г., по т. 8, Протокол № 7/26.01.2016г., Протокол № 29/25.07.2017 г.,  
....., се сключи договор за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл.1.** Наемодателят предоставя на наемателя за временно възмездно ползване социално жилище, находящо се в гр. Бургас, ж.к. ...., бл. ...., вх. ...., ет. ...., ап. ...., с обща площ от ..... кв.м., с жилищна площ от ..... кв.м. по чл. 19, ал. 1, т. .... от НУРУЖНГННПОЖ и ползване на прилежащото към него избено помещение.

### II. НАЕМНА ЦЕНА

**Чл.2. (1)** Наемателят заплаща на наемодателя месечна наемна цена в размер на .....лева /...../ без ДДС, определена от Общински съвет – Бургас с Приложение № 7 от Наредбата за определянето и администрирането на местните

такси и цени на услуги на територията на Община Бургас. Същата е дължима от датата на фактическото предаване на жилището от наемодателя на наемателя.

**(2)** Месечната наемна цена по ал.1 се променя от наемодателя **без допълнително съгласие** между страните въз основа на решение на Общински съвет – Бургас, определящо наемни цени за социални жилища от датата, посочена в същото.

**(3)** Месечната наемна цена се заплаща от наемателя на наемодателя в ОП „Общински имоти” до 10-то число на месеца, за който се отнася, в брой или по банков път по следната сметка на ОП „Общински имоти”:

IBAN .....

### **III. СРОК НА ДОГОВОРА**

**Чл.3. (1)** Настоящият договор се сключва за срок от три години, считано от..... до .....

**(2)** След изтичане на тригодишния срок договорът за настаняване не се удължава и лицето няма право да сключва нов договор за настаняване в социално жилище в рамките на следващите 10 години.

### **IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл.4. НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да осигури на **НАЕМАТЕЛЯ** свободно и безпрепятствено ползване на описаното в чл.1 социално жилище за срока на наемното правоотношение.

**Чл.5. НАЕМОДАТЕЛЯТ** е длъжен да предаде социалното жилище на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо-предавателен протокол, с описание на фактическото му състояние.

**Чл.6. НАЕМОДАТЕЛЯТ** не отговаря за недостатъците на предаденото социално жилище, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или е могъл да знае при сключване на договора и изготвянето на приемо-предавателния протокол.

**Чл.7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да извършва проверки относно ползването на социалното жилище.

### **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл.8. НАЕМАТЕЛЯТ** настанен в сградата със социални жилища, изградена със средства по Оперативна програма „Региони в растеж” 2014-2020 г. има право да ползва социалното жилище, общите и прилежащи части според тяхното предназначение.

**Чл.9. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да приеме описаното в чл.1 от настоящия договор социално жилище с приемо-предавателен протокол и да ползва жилището съгласно договореното предназначение.

**Чл.10. (1)** Наемателят е длъжен да заплаща за своя сметка всички консумативни разходи, свързани с ползването на имота по чл.1: електрическа енергия, вода и др. консумативи, като за целта открие на свое име партиди в търговските дружества –

доставчици на посочените услуги, както и е длъжен да заплаща такса битови отпадъци за имота.

(2) Да представя в ОП „Общински имоти” в края на всяко тримесечие на текущата календарна година, съответно до 31 март, 30 юни, 30 септември и 23 декември копия от документи за извършени плащания на електрическа енергия, вода и др., издадени от съответните доставчици на услугите.

**Чл.11.** Наемателят няма право да преотстъпва за ползване, да ползва съвместно по договор с трети лица, да отдава под наем или да пренаема, възмездно или безвъзмездно, имота или отделни части от него.

**Чл.12.** При необходимост от извършване на текущи, основни, необходими и неотложни ремонтни дейности, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да осигури достъп да социалното жилище и да не възпрепятства извършването на ремонтните работи.

**Чл.13.** **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да отстранява за своя сметка повредите причинени при ползването на наетото жилище, както и да извършва през времетраенето на настоящия договор за своя сметка и със свои средства всички ремонти на социалното жилище, в резултат на обикновена употреба.

**Чл.14.** Подобрения и ремонти в социалното жилище могат да се извършват след писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**. Всички извършени подобрения от **НАЕМАТЕЛЯ** стават собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като същия не дължи заплащане на стойността им.

**Чл.15.** **НАЕМАТЕЛЯТ** трябва да отговаря на условията по чл. 4, ал. 1, т. .... и 24б, ал. 1, т. .... от НУРУЖНГННПОЖ за настаняване в социално жилище за целия срок на договора за наем.

**Чл.16.** (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен ежегодно от 1 октомври до 31 декември, както и в едномесечен срок при промяна на условията по чл. 4 или чл. 24б да подаде декларация */Приложение № 2 към НУРУЖНГННПОЖ/*.

(2) **НАЕМАТЕЛЯТ** трябва да отговаря на критериите за настаняване за целия срок на договора за наем.

**Чл.17.** **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен при напускане да предаде наетото социално жилище в състояние годно за обитаване. Липсващи и повредени активи се заплащат по действащите пазарни цени към момента на възстановяването им.

**Чл.18.** **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава:

1. Да поддържа социалното жилище, като взема всички мерки за опазване на имота и полага грижи на добър стопанин.
2. Да не пречи на другите наематели на социални жилища да ползват общите и прилежащи части на сградата.
3. Да не причинява вреди на други обекти и общи части на сградата.
4. Да не завзема общи и прилежащи части на сградата.
5. Да не извършва в наетото социално жилище или в част от него ремонтни дейности или действия, които да създават безпокойство на другите наематели.
6. Да не извършва строителни дейности в наетото социално жилище, с които да се изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушава архитектурния вид, носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция на жилището, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата.

7. Да изпълнява изискванията на съответните нормативни актове при ползване на социалното жилище и да не създава безпокойство на живущите в съседство лица.
8. Да не накърнява добрите нрави.
9. Да заплаща разходите за управлението и подържаното на общите части на сградата.
10. Да спазва санитарните и хигиенните норми.
11. Да подпомага дейността на компетентните органи при извършване на пожарогасителна или аварийно спасителна дейност в жилището и в района на сградата.
12. Да осъществява ползването на социалното жилище по реда, определен в Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища и Правилник за вътрешния ред.
13. Да съобщава за всички повреди и посегателства върху социалното жилище.
14. Да осигурява достъп до социалното жилище на служителите от общинската администрация за проверка относно използването му.
15. Да освободи доброволно социалното жилище след изтичане на срока по настоящия договор и представи документи за закрити партии за консумативните разноски.
16. **НАЕМАТЕЛЯТ** няма право отдава под наем, пренаема и преотстъпва ползването на социално жилище на трети лица.

## **VI. СОЦИАЛЕН ПАКЕТ**

**Чл.19. (1) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да изпълнява приложимите специални клаузи за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване, имайки предвид възможностите, които се предоставят по Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“ 2014 -2020г.; Програми за достъп до социални и здравни услуги на представителите на целевите групи, други донорски, национални и местни програми за заетост, здравеопазване и социално приобщаване на целевата група.

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да изпълнява специалните клаузи, свързани със социалния пакет, според конкретните си нужди:

1. Децата задължително да са записани и да посещават образователна институция, детска градина или училище;
2. Безработните лица задължително трябва да са регистрирани в Бюрото по труда;
3. Включване на безработните в образователно-квалификационни програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
4. Включване в програми за социална интеграция;
5. Лицата да имат избран личен лекар, задължителни имунизации и проверка на здравен статус;

## **VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл.20. (1)** Настоящият договор се прекратява с изтичане на срока за настаняване и подписването на приемо-предавателен протокол, с който наемателят предава социалното жилище на наемодателя.

**(2) НАЕМАТЕЛЯТ** има право да прекрати предсрочно наемния договор след като уведоми **НАЕМОДАТЕЛЯТ** с писмено предизвестие и предаде имота с приемо -

предавателен протокол. С подписването на приемо-предавателен протокол за връщане на социалното жилище настоящия договор се счита за прекратен.

**(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ** може едностранно да прекрати договора в следните случаи:

1. не плащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от три месеца;
2. изтичане на срока за настаняване;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в социално жилище, определени в чл. 4, ал. 1 или чл. 24б, ал. 1-3 от НУРУЖНГННПОЖ.
4. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. не обитаване на социалното жилище или при не предоставяне на достъп до жилището за повече от шест месеца;
6. използване на социалното жилище не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. неизпълнение на задължението за подаване на декларация по чл. 24з от НУРУЖНГННПОЖ.;
10. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
11. обитаване на социалното жилище и от лица и семейства, различни от наемателите;
12. посочване на неверни данни или не посочване в декларацията по чл. 24з на данни и обстоятелства по чл. 4 и чл. 24б от НУРУЖНГННПОЖ.;
13. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;
14. неизпълнение на клаузите по чл. 24ж, ал. 5 от НУРУЖНГННПОЖ, свързани с мерките за социално приобщаване и социалния пакет насочен към лицето и членовете на неговото семейство; неучастие в предложените програми по социални мерки и др.
15. неизпълнение на задължението за откриване на партии към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо – предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището, посочено в чл. 24ж, ал. 6 от НУРУЖНГННПОЖ.;
16. неизпълнение на задължението за възстановяване на установени щети и/или липси на оборудване или обзавеждане в сроковете по чл. 24й, ал. 2, т. 5 от НУРУЖНГННПОЖ.

**Чл.21.** Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

## VIII. ДРУГИ УСЛОВИЯ

**Чл.22.** За всички неуредени въпроси в настоящия договор се прилагат разпоредбите на Закона за общинската собственост, Закон за устройство на територията, Закона за задълженията и договорите, Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНГННПОЖ/, приета с решение на Общ. С - Бургас по т.6, Протокол № 29/17 и 18.12.2009г., изм. и доп. с решения на Общ. С-Бургас по т.7, протокол № 40/21 и 26.10.2010г., по т.16 и 17, протокол №7/21 и 23.02.2012г., т.13 от Протокол №14/30.10 и 01.11.2012г., Протокол № 25/25.06.2013г. и по т.4, Протокол №37/24.06.2014г., по т. 8, Протокол № 7/26.01.2016г., Протокол № 29/25.07.2017 г., ....., както и нормите на действащото законодателство в Република България.

Настоящият договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, два за наемодателя и един за наемателя.

**ЗА НАЕМОДАТЕЛ:**

**НАЕМАТЕЛ:**

.....

.....

*Директор на ОП „Общински имоти”*

.....

*Гл. счетоводител на ОП „Общински имоти”*

.....

*Началник отдел „Общински жилища”*