

НАРЕДБА

ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

*/приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г., изм. решение № 096/25.06.2013 г./, изменена и
допълнена с Решение № 221 от 26.07.2016 г.,
изм. решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово /*

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 С тази наредба се уреждат редът и условията за: установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Севлиево, както и условията и редът за продажбата им.

Чл. 2 Кметът на Община Севлиево организира, ръководи и контролира прилагането на тази наредба, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и решенията на общински съвет Севлиево.

Чл. 3 /ал. 1/ По своето предназначение общинските жилища са:

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

/ал. 2/ Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общински съвет Севлиево, по предложение на Кмета на Община Севлиево се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата във всяка от групите по ал. 1.

/ал. 3/ При необходимост през текущата година, Общинския съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината .

Чл. 4 /ал. 1/ Кметът на Общината, чрез отдел „Общинска собственост“, организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти , предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Севлиево.

/ал. 2/ Кметовете на кметства контролират управлението на общинските жилища, ако на териториите на съответните населени места има такива.

Чл. 5 /ал. 1/ Настаняването в общински жилища, независимо от основанията, се извършва със заповед на Кмета на Община Севлиево след мотивирано становище на Комисията по чл. 14 от настоящата Наредба.

/ал. 2/ Въз основа на заповедта се сключва договор за наем на общинско жилище, с който се определят реда за предаването и приемането на жилището, правата и задълженията на наемателя и на Общината, наемната цена, индексацията и срока на договора, поддържането, санкциите при нарушаване условията на договора и други условия по наемното правоотношение. След подписване на договора, в срок от 7 /седем/ дни, наемателите извършват регистрация по настоящ адрес. В срок от седем дни от подписване на договора наемателите разкриват на свое име партии за ползването на консумативи - ел. енергия, вода и др. и представят копие от документите за разкриването в Община Севлиево.

/ал. 3/ В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат по изключение да бъдат настанявани в едно жилище само с тяхното изрично нотариално заверено писмено съгласие.

Чл. 6 /ал. 1/ Наемната цена на общинските жилища се определя по реда на глава VIII от тази наредба.

/ал. 2/ Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над определените с тази наредба нормативи, семейството се настанява в по-малко жилище.

Чл. 7 При частично освобождаване от жилище, в което са били настанени повече от едно семейство, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището.

Чл. 8 /ал. 1/ Наемателите на общински жилища нямат право да ги преотдават на трети лица.

/ал. 2/ При доказване на преотдаване на общинско жилище, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от десет дни.

/ал. 3/ При доказване, че жилището се обитава от трети лица, които не фигурират в настанителната заповед, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от десет дни.

/ал. 4/ Когато наемателите не ползват общинското жилище повече от шест месеца поради пребиваване, работа или командировка в чужбина или друго населено място, се задължават:

1. Писмено да уведомят Община Севлиево за срока на отсъствието си;
2. Да внесат предварително дължимите наеми за срока на отсъствието си, но не повече от дванадесет месеца.

/ал. 5/ Ако през периода на отсъствие бъде установено ползване на консумативи - ел. енергия, вода и др., се счита, че жилището е преотдадено на трети лица.

Чл. 9 /ал. 1/ Замяна на общински жилища с жилищни имоти може да се извърши еднократно с решение на общински съвет Севлиево по общите правила за замяна на общинска собственост.

/ал. 2/ Не подлежат на замяна по ал. 1:

1. Резервните жилища;
2. Ведомствените жилища на общината;
3. Общинските жилища в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди.

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

Чл. 10 (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) /ал. 1/ Право да кандидатстват за настаняване в общински жилища от фонд „Настаняване под наем“ имат български граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. (*отменена с решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово*) не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на страната, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на Закона за устройство на територията;

2. не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот или идеални части от такъв имот на територията на страната, които вследствие на делба или промяна на подробен устройствен план биха могли да бъдат обособени в самостоятелен урегулиран поземлен имот съгласно нормите на Закона за устройство на територията;

3. не притежават нежищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност /фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др./ на територията на страната;

4. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните 10 години;

5. не са прехвърляли имоти по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4 на други лица през последните 10 години с изключение на прекратяване на съсобственост и/или не са правили отказ от наследство през последните 10 години, в което има имоти по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4. Срокът от

10 години се изчислява от датата на подаване на заявление за включване в картотеката на нуждаещите се от жилища лица и семейства;

6. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 1 000 лева;

7. имат настоящ адрес в населеното място, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в гр. Севлиево е без прекъсване за последните 5 години;

8. месечният доход на член от семейството, изчислен за последните 12 месеца, да бъде под размера на минималната работна заплата за страната;

9. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3, 4 и 8 от Закона за общинската собственост .

10. не са се самонастанявали в общински жилища.

/ал. 2/ Обстоятелствата по чл. 10, ал. 1, т. 1-9 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т. 10 -от комисията по чл. 14.

Чл. 11 /ал. 1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 10, ал. 1, т. 1-7 се определя както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;

2. за земеделските земи, жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 10, ал. 1, т. 1 и 2 - с представяне на данъчна оценка;

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер 50 на сто от цената на придобиването

4. за акции котиран на фондовата борса - по пазарната им цена

5. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по оценки, извършени от лицензиран оценител.

/ал. 2/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовни влогове и дивиденди.

Чл. 12 /ал. 1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 10 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

3. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне, доказано чрез представяне на нотариално заверен договор за наем. Не може да има свободно договаряне между роднини по пряка и съребрена линия до втора степен;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 22.

/ал. 2/ Заемането на помещенията по ал. 1, т. 1 и 2 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда право за ново определяне на жилищната нужда.

/ал. 3/ При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 12, ал. 1, т. 1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията по чл. 10.

/ал. 4/ При отказ за картотекиране по реда на ал. 3 лицето има право да подаде нова молба за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

/ал. 5/ *(изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.)* При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства и родители на дете с увреждания;

2. семейства, в които един от членовете е с призната над 71 % намалена работоспособност;

3. семейства с две и повече деца;

4. самотни родители на непълнолетни деца;

/ал. 6/ В подгрупите подреждането става по годината на картотекиране.

Чл. 13 (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) /ал. 1/ В гр. Севлиево се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл. 10.

/ал. 2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация до Кмета на Община Севлиево по утвърден образец, в която се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация по постоянен или по настоящ адрес на членовете на семейството;

2. имотно състояние по чл. 10, ал. 1, т. 1-5;

3. извършени сделки с недвижими имоти ;

4. материално положение по чл. 10, ал. 1, т. 7 и т. 9 /общ годишен доход, считано от датата на подаване на заявлението на членовете на семейството, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителните доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др/.

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, размера и собствеността на обитаваните помещения;

6. (нова-Решение № 221/26.07.2016 г.) документ, удостоверяващ регистрация като безработен;

7. (нова-Решение № 221/26.07.2016 г.) документ от НЕЛК/ТЕЛК, актуален към датата на издаване на заявлението /ако е приложимо/;

8. (нова-Решение № 221/26.07.2016 г.) данни за предишни вписвания в картотеките;

/ал. 3/ (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) Към заявлението и декларацията по ал. 2 се прилагат всички изискуеми документи по чл. 11.

Чл. 14 (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) /ал. 1/ Картотекирането на нуждаещите се граждани става от комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Севлиево.

/ал. 2/ Кметът на общината определя правила за работата на комисията.

/ал. 3/ Комисията по ал. 1 разглежда подадените заявления и декларации, взема решение за включване или не на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства /лицата/ по групи и подгрупи съгласно чл. 12.

/ал. 4/ Ако в селата от Община Севлиево има общински жилища, комисията по ал. 1 разглежда постъпилите молби и декларации за настаняване в тях.

/ал. 5/ (нова-Решение № 221/26.07.2016 г.) Решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица.

Чл. 15 (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) /ал. 1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да попълват нова декларация по чл. 13, ал. 2, както и при промяна на условията по чл. 10 през текущата година да уведомят в едномесечен срок писмено Община Севлиево. В противен случай се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

/ал. 2/ Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 10 от настоящата наредба и настанените в общинско жилище, както и лицата, неизпълнили задължението си по чл. 15, ал. 1. Изваждането става с решение на комисията по чл. 14 и Заповед на Кмета на Община Севлиево.

/ал. 3/ (нова-решение № 221/26.07.2016 г.) Решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица.

/ал. 4/ (нова-Решение № 221/26.07.2016 г.) Гражданите, в полза на които е била издадена настанителна заповед, а същите са отказали да я получат и/или да сключат договор за наем на общински жилищен имот, се изваждат от картотеката за срок от 5 години. Решението на комисията се съобщава на заинтересованите лица.

Чл. 16 (изм.и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) **/ал. 1/** Гражданите, посочили неверни данни или неосъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не подлежат на ново картотекиране за срок от 5 /пет/ години.

/ал. 2/ Гражданите, посочили неверни данни или неосъобщили в декларациите, обстоятелства, свързани с условията по чл. 10 от Наредбата, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката и губят правото си да бъдат картотекирани отново.

Чл. 17 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 18 /ал. 1/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, комисията по чл. 14 изготвя проект на годишен списък на картотекираните граждани за настаняване в общински жилища под наем.

/ал. 2/ Проектосписъкът по ал. 1 се обявява до 28 февруари в Центъра за информация и услуги на гражданите и на интернет страницата на Община Севлиево. В 14-дневен срок от обявяването на списъка гражданите могат да правят възражения и искания отнасящи се за тях.

/ал. 3/ Кметът на Община Севлиево утвърждава окончателния годишен списък след мотивирано становище на Комисията по чл. 14.

/ал. 4/ Поредността на картотекираните граждани в окончателния годишен списък не се променя в течение на годината, освен по решение на комисията по чл. 14 с протокол, утвърден от Кмета на Община Севлиево.

Чл. 19 /ал. 1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година, при положение че същите са изпълнили задълженията си по чл. 16, ал. 1.

/ал. 2/ Промените по ал. 1 се отразяват при изготвяне на списъка по чл. 19 за следващата година.

Чл. 20 /ал. 1/ При придобиване или освобождаване на общински жилища за настаняване под наем, въз основа на годишния списък, нормите за жилищно задоволяване, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят, комисията по чл. 14 изготвя списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

/ал. 2/ Списъкът се утвърждава от Кмета на Община Севлиево и се обявява в Информационния център и на интернет страницата на Общината.

Чл. 21 /ал. 1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 19 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 22.

/ал. 2/ Настаняването на гражданите от списъка по чл. 19 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

Чл. 22 /ал. 1/ Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м полезна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м полезна площ
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м полезна площ;
4. на семейство с пет и повече членове - до 15 кв. м полезна площ в повече за следващите членове.

/ал. 2/ При определяне на необходимата полезна площ се взема в предвид и детето, което ще се роди.

Чл. 23 Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 10. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 24. /ал. 1/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Община Севлиево, като в нея се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащане.

/ал. 2/ Заповедта има действие за всички членове на семейството на титуляра на настанителната заповед.

/ал. 3/ Заповедта се връчва по реда на Гражданско процесуалния кодекс. Неразделна част от заповедта представлява протокол-опис с дата на фактическото предаване и приемане на жилището.

/ал. 5/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта настаненото лице не заеме жилището, Кметът на Община Севлиево отменя настанителната заповед.

/ал. 6/ *(изм.и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.)* Ако настаненото лице откаже ползването на общинското жилище, губи правата си за картотекиране и отпада от картотеката за срок от 5 /пет/ години.

Чл. 25 Въз основа на настанителната заповед се сключва Договор за наем при следните условия:

/ал. 1/ Първоначалният договор за наем се сключва за срок до три години;

/ал. 2/ Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до пет години;

/ал. 3/ При продължаващо изрядно изпълнение на всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до десет години.

Чл. 26 Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго жилище съобразно нормите на чл. 22 придружена от декларация за обстоятелствата по чл. 10. Настаняване се извършва ако всички членове на семейството/ домакинството отговорят на условията по чл. 10.

Чл. 27 В случай, че наемателите не направят искане в сроковете по чл. 26, 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 дотогава жилище се прекратява.

ГЛАВА ТРЕТА

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 28 /ал. 1/ В общинските жилища за настаняване под наем се настаняват: лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора; наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция; лица, жилищата на които се възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти /отм./.

/ал. 2/ Обстоятелствата по чл. 43, т. 3 от Закона за общинската собственост, налагащи настаняването в общинско жилище под наем се установяват с представяне от нуждаещите се на заверен препис от съдебно решение по чл. 7 от Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти /отм./, представляващ основание за изваждането им от заеманото до момента жилище.

Чл. 29 /ал. 1/ Наемателите, настанени под наем по реда на чл. 43 от Закона за общинската собственост представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 10, чл. 12 и чл. 13.

/ал. 2/ При изменение на данните и условията по чл. 12 и чл. 13, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 22, и при наличие на възможност, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 30 /ал. 1/ Във ведомствени жилищата могат да се настаняват и специалисти, работещи в бюджетни звена, чиито функции са от важно значение за развитието на Общината, докато са на работа в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават в гр. Севлиево жилище или вила, годни за постоянно обитаване.

/ал. 2/ Искането се прави с мотивирано предложение на ръководителя на бюджетното звено до Кмета на Община Севлиево.

/ал. 3/ Кметът на Общината издава заповед за настаняване. Заповедта и последващият договор са в сила, докато лицето е на работа в съответното бюджетно звено.

Чл. 31 В жилищата за настаняване под наем по предложение на Кмета на Община Севлиево, след решение на общинския съвет могат да се настаняват временно български и чуждестранни граждани, работещи в значими за Община Севлиево области.

Чл. 32 /ал. 1/ В заварените случаи със собственици на имоти, отчуждени по реда на чл. 98 от Закона за териториално и селищно устройство /отм./, и настанени по реда на чл. 22 от Закона за наемните отношения /отм./, лицата заемат общински жилища за настаняване под наем при условията на действащото към момента на отчуждаването законодателство за срок до обезщетяването им с жилищен имот.

/ал. 2/ Лицата по ал. 1 са длъжни в едномесечен срок от датата на предаване на жилището, с което са обезщетени, да освободят заеманото общинско жилище.

Чл. 33 Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и 45 от Закона за общинската собственост, свободните жилища могат да се отдават под наем на други лица.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „ВЕДОМСТВЕН“

Чл. 34 В жилищата от фонд "Ведомствен" се настаняват временно до прекратяване на трудовите им правоотношения, служители в администрацията на Община Севлиево, ако те или членовете на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на общината, освен когато същите са освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията.

Чл. 35 /ал. 1/ Жилищна нужда се установява по условията и реда, определени в Глава II на тази наредба.

/ал. 2/ Комисията по чл. 14 изпълнява ролята и на вътрешноведомствена комисия по вземане на решение за определяне на степента от жилищната нужда на общинските служители.

Чл. 36 /ал. 1/ Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяването на трудовите правоотношения на общинския служител.

Чл. 37 /ал. 1/ От ведомствения общински жилищен фонд могат да бъдат определени, със заповед на Кмета на Община Севлиево жилища за настаняване на гости на Общината за пренощуване.

/ал. 2/ Редът и начинът на ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА ПЕТА НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл. 38 /ал. 1/ *(отменя с решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр. Габрово)* В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица с настоящ адрес в гр. Севлиево и непрекъсната адресна регистрация не по-малко от една година, когато:

1. жилищата им са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или са застрашени от самосрутване;

2. в семействата им са налице остри социални и здравословни проблеми.

/ал. 2/ (отменя с решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово в частта на думата „български“) Право да кандидатстват за настаняване в жилища от фонд „Резервен“ имат български граждани, при които освен предпоставките по ал. 1 са налице и следните обстоятелства:

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

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот или реално обособена част от такива имоти, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по ал. 1 за настаняване в жилище от фонд „Резервен“;

3. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи и други основни оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от цената, определена по реда на глава седма от ППЗДС на жилище, съответстващо на нормите за жилищна задоволеност;

4. една трета от общия годишен доход на семейството/домакинството не може да покрие разхода за годишна пазарна наемна цена за жилище съответстващо на нормите за жилищна задоволеност;

/ал. 3/ (изм. и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) За установяване на горните обстоятелства кандидатите за настаняване подават заявление и декларация по чл. 13, ал. 1.

/ал. 4/ Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства не подлежат на картотекиране по общия ред.

Чл. 39 /ал. 1/ Обстоятелствата по чл. 45, ал. 1, т. 1 от ЗОС се установяват от комисия, назначена от Кмета на община Севлиево.

/ал. 2/ При настъпване на обстоятелство по чл. 45, ал. 1, т. 1 от ЗОС, комисията се свиква в срок от 24 часа от Кмета на община Севлиево.

/ал. 3/ Комисията по ал. 1 извършва оглед на място, ползва констатациите на специализирани органи и след събирането на всички необходими данни, изготвя констативен протокол, който се внася в комисията по чл. 14, ал. 1 за преценка на обстоятелствата по чл. 38, ал. 2 и решение.

/ал. 4/ За решението си комисията по чл. 14, ал. 1 изготвя протокол, който внася с предложение до Кмета на Общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

Чл. 40 /ал. 1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал. 1, т. 2 от ЗОС се установяват от комисията по чл. 14, ал. 1 от тази наредба.

/ал. 2/ Комисията изготвя констативен протокол, който внася с предложение до Кмета на Община Севлиево за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

/ал. 3/ Обстоятелствата по чл. 45, ал. 1, т. 2 от ЗОС, налагащи настаняване в резервно общинско жилище, могат да бъдат само такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

Чл. 41. /ал. 1/ Резервния общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища, за критични нужди. Този баланс може да бъде нарушен само при тежки, масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

/ал. 2/ Комисията по чл. 14 /ал. 1/ прави предложенията, съобразявайки се с разпоредбите на предходната алинея.

/ал. 3/ При необходимост, при настаняване в общински жилища от фонд „Резервен“, могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 22 /ал. 1/ от тази наредба.

/ал. 4/ Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение или загрозяват околната среда и

поради това, че не могат да се поправят или заздравят, подлежат на премахване по реда на чл. 195 от ЗУТ.

ГЛАВА ШЕСТА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл. 42 /ал. 1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за три месеца
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
3. нарушаване на добрите нрави, удостоверено с протокол от управителния орган на сграда в режим на етажна собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от ЗУЕС или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на общинското жилище;
5. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;
6. изтичане срока на настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение, удостоверено с протокол от управителния орган на сграда в режим на етажна собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от ЗУЕС или с протокол/ акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР;
9. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* необитаване на общинското жилище за повече от 6 /шест/ месеца;
10. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* неплащане в срок на такса „Битови отпадъци“ при Община Севлиево;
11. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* при смърт на наемателя;
12. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* ако наемателят преотдаде общинското жилище на друго лице;
13. *(нова-Решение № 221/26.07.2016 г.)* ако в срок от 7 /седем/ дни от сключване на договора не предприеме действията по чл. 5, ал. 2 от настоящата наредба.

/ал. 2/ Прекратяването на наемното правоотношение по ал. 1 се извършва по следната процедура:

а/ уведомително писмо до наемателя за започване на процедура за издаване на заповед за прекратяване на наемното отношение, което се връчва на наемателя най-малко 7 дни преди издаване на заповедта по т.б

б/ заповед на Кмета на Община Севлиево, в която се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срока за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

/ал. 3/ Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

Чл. 43 /ал. 1/ След влизане в сила на заповедта по ал. 2 на предходния член, в случай че жилището не е освободено доброволно в определения срок, длъжностните лица от община Севлиево съставят констативен протокол.

/ал. 2/ Въз основа на констативния протокол Кметът на Община Севлиево издава заповед по чл. 65 от ЗОС за изземване на жилището по следната процедура:

а/ уведомително писмо до наемателя за започване на процедура за издаване на заповед за изземване на жилището, което се връчва на наемателя най-малко 7 дни преди издаване на заповедта по т.б

б/ заповед на Кмета на Община Севлиево за изземване на жилището.

/ал. 3/ Заповедта за изземване на имота се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземане, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

/ал. 4/ Заповедта по ал. 2 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

ГЛАВА СЕДМА

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ

Чл. 44 /ал.1/ *(отменя с решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово)* В списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член на закона към жилищата за продажба се включват жилищата за настаняване под наем, чиито наематели отговарят на следните условия:

1. да са български граждани;
2. да отговарят на условията за настаняване, установени в глава втора от тази Наредба;
3. да са наематели на общинското жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години;
4. ако са наематели на ведомствено жилище, да имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в съответното ведомство;
5. жилища, чиито наематели са правоимащи спестители;
6. други, свободни от наематели жилища, невключени в списъците по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящи се до ал. 1, т. 1, 3 и 4 от същия член на закона.

/ал. 2/ Не могат да се включват в списъка за продажба жилища, които:

1. попадат под забраните на чл. 48 от ЗОС;
2. се намират в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
3. имат настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство;
4. имат настанени наематели с временни заповеди, с изключение на тези от ведомствения жилищен фонд и настанените по реда на чл. 30 и чл. 31 от тази Наредба;
5. се намират в сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ;

Чл. 45 /ал. 1/ Включването на жилища за продажба в списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член става по молба на наемателите, отправена до Кмета на Община Севлиево. Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/ал. 2/ Молбата се проучва от комисията по чл. 14 и ако са налице условията по чл. 45, ал. 1 за жилището се изготвя пазарна оценка от оценител на имоти. Трайните подобрения, направени от наемателя за негова сметка след писмено съгласие на Община Севлиево, се приспадат от цената.

/ал. 3/ За всеки отделен случай общински съвет-Севлиево определя крайната цена.

/ал. 4/ Продажната цена не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота.

/ал. 5/ При продажба на жилища, придобити чрез замяна, цената за покупка на жилището не може да бъде по-ниска от цената на придобиването му.

/ал. 6/ Продажбата се извършва със заповед на Кмета на Община Севлиево, в която се посочва вида и административния адрес на жилището, купувача, цена и другите дължими плащания, както и срока на плащане. В заповедта могат да се посочат и допълнителни условия за извършване на продажбата.

/ал. 7/ Заповедта се връчва на купувача по реда на ГПК.

/ал. 8/ т. 1. Ако в тримесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от покупко-продажбата и преписката се прекратява. В този случай лицето възстановява на общината разходите по оценката.

т. 2. При започната процедура по отпускане на банков кредит, доказана чрез представяне на банкови документи, срокът по т. 1 може да бъде удължен с още един месец със Заповед на Кмета на Общината.

/ал. 9/ След като купувачът извърши плащането на цената и дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта и представи надлежен документ, се изготвя Договор за продажба в четири екземпляра.

/ал. 10/ Договорът се подписва от Кмета на Община Севлиево и купувача и влиза в сила от датата на сключването му.

/ал. 11/ Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписвания по местонахождение на имота.

Чл. 46 Жилищата, чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7, се закупуват по реда на ЗУПГМЖСВ.

Чл. 47 /ал. 1/ Редът по тази глава се прилага и при обезщетяване собственици на отчуждени имоти с влезли в сила заповеди по чл. 98 от ЗТСУ /отм/, с общински недвижими имоти, които нямат издадени заповеди по чл. 100 от ЗТСУ /отм/.

/ал. 2/ При обезщетяване се спазват реда и условията, действащи към датата на влизане в сила на заповедта по чл. 98 от ЗТСУ /отм/.

Чл. 48 В списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член, по предложение на Кмета на Община Севлиево, след решение на общински съвет-Севлиево, се вписват и конкретните общински жилища за продажба, замяна и обезщетяване на лица, чиито имоти са отчуждени за общински нужди по реда на глава трета от ЗОС.

Чл. 49 Жилищата по чл. 44, ал. 1, т. 6 се продават след провеждане на търг по реда на Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

ГЛАВА ОСМА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ И НАЧИНИ НА ЗАПЛАЩАНЕ НА НАЕМНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 50. /ал. 1/ Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв. м полезна площ **/ал. 2/ /изм. Решение № 096/25.06.2013 г. и Решение №...../** Наемната цена за 1 кв. м полезна площ е **2.00 лв.** месечно без включен ДДС за общински жилища в град Севлиево и **1.20 лв.** месечно без включен ДДС за общински жилища в селата, находящи се на територията на община Севлиево.

Чл. 51. /ал. 1/ Размерът на наемните задължения за общински жилища се фиксира с договора между Кмета на Община Севлиево и наемателя.

/ал. 2/ Сумите по ал. 1 се записват в български лева и се заплащат в такива по сметката, посочена в договора.

/ал. 3/ Сумите по ал. 1 се заплащат по реда и начина, конкретизиран в договор.

Чл. 52 /ал. 1/ Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани със споразумение между наемателя и Кмета на община Севлиево.

/ал. 2/ Молба за разсрочване на задълженията се подава от заинтересованите лица до Кмета на Община Севлиево със съответните мотиви и доказателства за това.

/ал. 3/ Основателността на искането се преценява от комисията по чл. 14, която излиза със становище.

ГЛАВА ДЕВЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 53 Наемател на общинско жилище, който наруши забраната на чл. 8 за неговото пренаемане, се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева.

Чл. 54 Който без законно основание завземе общинско жилище, се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл. 55 Който не изпълни заповед или решение за освобождаване в едномесечен срок на общинско жилище се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 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 братя и сестри.

§ 3. "Самотни родители на непълнолетни деца" по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§ 4. "Полезна площ" по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището и терасите, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§5. Използвани съкращения в наредбата:

а/ ЗОС – Закон за общинската собственост

б/ ЗУПГМЖСВ – Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове

в/ ЗТСУ /отм/ – Закон за териториално и селищно устройство

г/ ЗУТ – Закон за устройство на територията

д/ АПК – Административнопроцесуален кодекс

е/ ГПК – Граждански процесуален кодекс

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§6. (изм.и допълн. Решение № 221/26.07.2016 г.) В двумесечен срок от влизане в сила на настоящата Наредба, всички наематели се задължават да подадат заявление и декларация по чл. 13 от настоящата наредба.

§7. Настоящата Наредба е приета с Решение № 185/31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево, влиза в сила от 01.01.2013 г. и отменя Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, приета с Решение № 32/29.03.2005 г. на Общинския съвет-Севлиево, изм. и допълнена с Решение № 205/17.12.2008 г. на Общински съвет – Севлиево, изм. с Решение № 096/25.06.2013 г., изм. и допълнена с Решение № 221/26.07.2016 г. на Общински съвет-Севлиево, изменена с Решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово.