РЕЗУЛТАТИ И ПРЕПОРЪКИ
от онлайн проучване за състоянието и управлението на общинския жилищен фонд

А. ВЪВЕДЕНИЕ

Онлайн проучването на качеството на услугата „Настаняване в общинско жилище“ бе осъществено в рамките на проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, финансирано в рамките на ОП „Добро управление“, Процедура BG05SFOP001-2.025 „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство”. Проектът се изпълнява в партньорство между Фондация „Подслон за човечеството“/ Хабитат България и Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

Целта на проекта е да се създаде механизъм за достъпно и прозрачно взаимодействие и обмен на информация между общинските и национални администрации, ангажирани с жилищните политики и представителите на гражданското общество.

Проучването се изпълни в рамките на проектна дейност „Анализ на съществуващите практики по управление на общинските жилища в България“ и имаше за цел да събере данни за: състоянието на общинския жилищен фонд в цялата страна; текущите практики за управление на общинските жилища; основни проблеми, които общините и гражданите срещат по отношение настаняването в общинско жилище. Анектната карта за проучването (Приложение 1 към настоящия документ), бе разработена от екипа на Хабитат България и съгласувана с МРРБ.

Анкетирането беше проведено в периода октомври - декември 2022 г., като от страна на МРРБ беше изпратена покана с инструкции за попълване до всички общини в България. Получени бяха резултати от всички 265 общини в България, включително 24-те районни администрации на Столична община.

Въз основа на настоящия анализ на получените резултати Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и Фондация „Подслон за човечеството“/ Хабитат България ще изготвят препоръки за подобряване управлението на общинския жилищен фонд, а МРРБ ще изготви и разпространи методически указания за подобряване на практиките по управление на общинските жилища.

Изложените в доклада данни са валидни към дата 31.12.2022 г. и отразяват информацията, подадена от общините, които управляват собствен жилищен фонд. Събраната информация ще бъде достъпна и чрез профилите на всяка община в създаденото в рамките на настоящия проект пространство за обмен на информация и документи, свързани с управлението на общинския жилищен фонд - платформата www.obshtinskidom.bg

Б. РЕЗУЛТАТИ ОТ ПРОУЧВАНЕТО

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:

В настоящото анкетиране беше събрана информация от всички общини в страната чрез общо 288 анкети от 264 общини и 24 районни администрации на Столична община.

18,5% (49 бр.) от общините в България, чието население от общо 383 525 души представлява 5,6% от населението на страната,[1] са декларирали, че не разполагат с общински жилищен фонд. Пълен списък на тези общини е представен в Приложение 2. Останалите 216 общини са подали данни за наличния си общински жилищен фонд.

По своето предназначение, съгласно чл.42 от Закона за общинската собственост, общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба и замяна;
3. ведомствени - за настаняване на щатни служители с постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация.
4. резервни - предназначени да осигурят временно жилищна площ 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]

Общинските жилища на практика изпълняват функцията на социални жилища – социална услуга от общ икономически интерес в ЕС, която все още не е регламентирана в България. На национално ниво делът на обществените жилища, част от които са общинските, е много нисък - 2,4%.

Таблица 1. Базови данни за националния жилищен фонд от преброяването 2011 г.

Показател	Стойност
Брой жилища в страната	**3 887 149**
Дял на жилищата построени до 1991г.	82,9%
Среден брой лица, живеещи в едно обитавано жилище	**2,8**
Средна жилищна площ в обитаваните жилища на едно лице от населението, в кв.м.	21,8
Обществен жилищен фонд	**2,4%**
Необитавани жилища	31,4%
Брой жилища с трима и повече обитатели на стая	**85 905**

- **Делът на обществения жилищен фонд е много нисък и постоянно намалява**, при това немалка част от него се предоставя за ведомствено настаняване.

[1] 6 838 937 души по данни на НСИ – население на България към 31.12.2021 г. https://bit.ly/2mmVVuA

[2] Съгласно чл.45 от Закон за общинската собственост

Таблица 2. Базови данни за общински жилищен фонд от анкетирането към 31.12.2022 г.

Показател	Стойност
Брой общини притежващи общински жилища	216
Брой общински жилища	32 225
От тях отдадени под наем	30 018
От тях за продажба	3 866
От тях ведомствени	1 234
От тях резервен фонд	1 448
От тях необитавани	1 138
Брой социални жилища построени след 2010 г. по ОПРР	899
От тях необитавани	305
Брой лица живеещи в общински жилища	82 240
Среден брой лица, живеещи в едно обитавано жилище	2,5
Дял на общинския жилищен фонд от националния	0,8%

ИЗВОДИ:

- Немалък процент общини не разполагат с общински жилищен фонд, включително и нямат резервен за настаняване на лица в кризисна ситуация;
- Общинският жилищен фонд е едва 0,8% от националния жилищен фонд и обслужва 1,2% от населението на страната към 31.12.2021 г.
- Въпреки че страната няма дефицит на жилища и над 30% от фонда е необитаван, преброяването от 2011 г. показа, че близо 86 хил. жилища се обитават от три и повече лица на стая. Това означава, че не по-малко от 250 хил. лица са в жилищна нужда и са потенциални кандидати за социално жилищно настаняване, каквото по същество в България представляват единствено общинските жилища.

II. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД, БЕЗ СОЦИАЛНИТЕ ЖИЛИЩА РЕАЛИЗИРАНИ ПО ОПРР 2007-2013 И 2014-2020

ОБЩ БРОЙ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Общият брой на общинските жилища в България към 31.12.2022 г. според попълнените в анкетите данни е **32 225**. По данни от Преброяването на населението и жилищния фонд от 2011 г[3]., общият брой на жилищата в страната е 3 887 149или общинските жилища представляват 0,8% от националния жилищен фонд. 85 общини имат по-малко от 10 броя общински жилища или около 32 % от всички общини в България. Общините с най-малко общински жилища са представени в Таблица 3, а общините с най-голям брой общински жилища – в Таблица 4.

[3] https://www.nsi.bg/census2011/pagebg2.php?p2=175&sp2=228

Таблица 3 : Общини с най-малко общински жилища

	Община	Население на общината *	Брой общински жилища
1	Велинград	33 102	1
2	Луковит	19 041	4
3	Аксаково	22 108	5
4	Руен	26 385	12
5	Поморие	27 326	15
6	Раковски	25 326	15
7	Карлово	53 664	37
8	Дулово	26 846	19
9	Елин Пелин	24 550	19
10	Червен бряг	23 404	20

*)по данни, предоставени в анкетите

Таблица 4: Общини с най-много общински жилища

	Община	Население на общината *	Брой общински жилища
1	Столична	1 221 172	8 917
2	Пловдив	343 070	3 500
3	Русе	133 813	2 075
4	Добрич	79 269	1 393
5	Варна	332 686	1 330
6	Бургас	204 804	837
7	Перник	92 158	658
8	Плевен	113 464	604
9	Стара Загора	151 096	566
10	Силистра	28 466	518

*)по данни, предоставени в анкетите

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА

Определените за продажба жилища са 3 866 или 12% от наличния общински жилищен фонд.

Някои от общините с най-много общински жилища за продажба са Хасково, Враца, Ботевград, Ловеч. Впечатление правят няколко общини, които въпреки че имат много малко на брой общински жилища са предвидили всички за продажба: Поморие, Червен бряг, Банско, Ябланица. В някои от случаите става въпрос за много малко на брой жилища, по-малко от 10 като напр. Вълчедръм, Опан, Ябланица, в други са повече - Поморие, Пордим. Но при всички случаи това решение предполага общините в таблицата по-долу да останат или без или с много малък жилищен фонд за настаняване

на лица в жилищна нужда.

Таблица 5 : Общини с най-голям процент общински жилища (ОЖ) за продажба

Община	Общ брой ОЖ	ОЖ за продажба	% ОЖ за продажба спрямо общ ОЖФ
Вълчедръм	5	5	100%
Опан	1	1	100%
Поморие	15	15	100%
Пордим	19	19	100%
Ябланица	2	2	100%
Невестино	15	14	93%
Ботевград	193	173	90%
Гълъбово	39	35	90%
Банско	7	6	86%
Хасково	447	294	66%
Враца	393	242	62%
Ловеч	223	136	61%
Червен бряг	20	12	60%

В Столична община процентът на общинските жилища за продажба също е много висок – средно 16,3%. (Таблица 6) С най-голям процент се открояват район Изгрев – 32%, Район Младост – 30%, Район Студентски – 28% и Район Триадица – 27% .

От друга страна правят впечатление столични райони, които нямат определени за продажба общински жилища – Красно село и Слатина или такива с много малък процент – Средец, Нови Искър и Красна поляна.

За сравнение, в другите 5 най-големи общини в България не е предвидена разпродажба на общинските жилища или процентът е много малък. (Таблица 7)

Таблица 6: Общински жилища за продажба в Столична община

Район на СО	Ообщ брой ОЖ	ОЖ за продажба	% ОЖ за продажба спрямо общ ОЖФ
Изгрев	50	16	32%
Младост	548	164	30%
Студентски	80	22	28%
Триадица	172	46	27%
Подуяне	744	184	25%
Илинден	260	59	23%
Искър	967	226	23%
Надежда	688	156	23%
Възраждане	405	83	20%
Овча купел	142	29	20%
Кремиковци	425	77	18%
Банкя	12	2	17%
Лозенец	47	8	17%

Люлин	2 054	247	12%
Оборище	113	14	12%
Витоша	147	16	11%
Сердика	178	20	11%
Връбница	429	42	10%
Красна поляна	532	42	8%
Нови Искър	40	2	5%
Средец	68	2	3%
Красно село	248	0	0%
Панчарево	42	0	0%
Слатина	526	0	0%
ОБЩО	**8 917**	**1 457**	**16,3%**

Таблица 7: Общински жилища за продажба в общините с най-голямо население

Община	Население *	Брой ОЖ	Брой ОЖ за продажба	% ОЖ за продажба спрямо общ ОЖФ
Столична	1 221 172	8 917	1 457	16,3%
Пловдив	382 602	3 500	70	2%
Варна	341 737	1 330	0	0
Бургас	204 804	837	0	0
Русе	151 754	2 075	0	0
Стара Загора	151 096	566	3	0,5%

РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

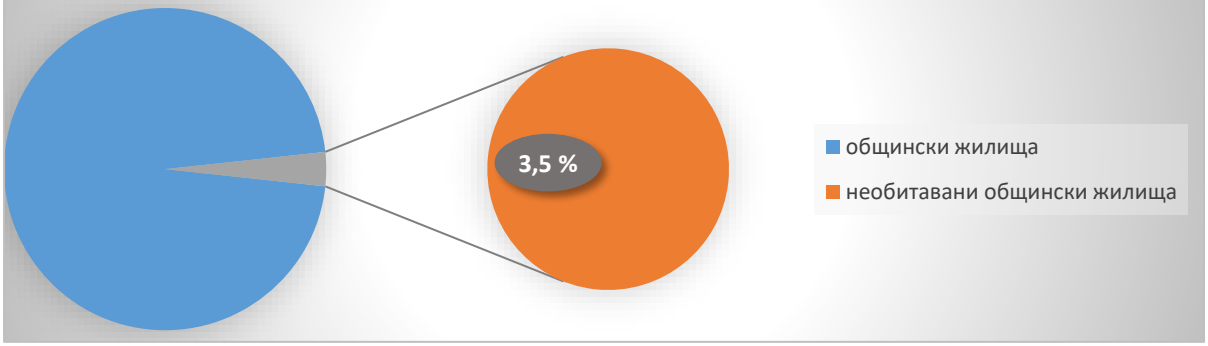
Резервни общински жилища имат 140 общини или 53% от всички общини. Останалите 47% не разполагат с резервен жилищен фонд, в който да настаняват лица при спешна нужда от подслон!

С голям процент резервни (над 30% до 100%) спрямо наличните общински жилища са основно малки общини като Алфатар, Белослав, Братя Даскалови, Върбица, Главиница, Годеч, Джебел, Долни Дъбник, Доспат, Костенец, Костинброд, Павел баня, Панагюрище, Попово, Правец, Рудозем, Струмяни, Хайредин, Чупрене. От по-големите се открояват Община Враца с 38% резервни жилища (149 резервни от общо 393 общински жилища) и Търговище с 41% (82 резервни от общо 200 общински жилища).

НЕОБИТАВАНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Необитаваните общински жилища в България са 1 138, като това прави 3,5% от наличния жилищен фонд, собственост на общините. От общо 216 общини, управляващи жилищен фонд - 123 или 57% имат и такива, които са необитавани. Основната причина, поради която са необитавани е лошото им състояние и необходимост от извършване на цялостен ремонт - разход, който общините трябва да поемат сами.

Фиг.1: Необитавани общински жилища в %



ЗАЕТИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА (БЕЗ социални реализирани по ОПРР)

Според декларираното в анкетните карти, общо 30 018 са жилищата, вече предоставени от общините за настаняване на лица в жилищна нужда или 97% от наличния фонд. Тези, които не са заети са или необитавани, или резервни. Неголям брой общини (21 бр.) имат налични свободни жилища, които са годни за обитаване, но не се ползват т.е. предполага се, че няма интерес към използването им.

ОБЩ БРОЙ ЛИЦА, ЖИВУЩИ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

В жилища, предоставени от местната община са настанени общо 82 240 души. Този брой е валиден към момента на попълване на анкетната карта и не може да се приеме за изчерпателен, тъй като ситуацията с настанените семейства е динамична и се променя ежедневно. В повечето случаи общините дори не разполагат с точна статистика за броя лица, настанени в общинските жилища. При население на България 6 838 937 души[4], **общинските жилища осигуряват подслон на 1,2% от населението в страната.**

[4] По данни на НСИ към 31.12.2021 г. https://bit.ly/3TuVdHe

Таблица 9: Настанени в общински жилища в най-големите общини в България

Община	Население	Брой ОЖ	Брой настанени в ОЖ	Среден брой лица настанени в 1 жилище	% настанени в ОЖ спрямо населението
София - град	1 221 172	8917	25 688	2,9	2,10%
Пловдив	382 602	3500	10 845	3,1	2,83%
Варна	341 737	1330	3 585	2,7	1,05%
Бургас	204 804	837	1 793	2,1	0,88%
Русе	151 754	2075	7 818	3,8	5,15%
Стара Загора	151 096	566	1 389	2,5	0,92%

ИЗВОДИ

- Общинските жилища осигуряват подслон на едва 1,2% от населението на страната.
- За продажба е предвидена значителна част от наличния жилищен фонд в България. Същевременно общините не планират увеличаване на ОЖФ;
- Почти половината от общините в България не разполагат с резервен жилищен фонд, което ги поставя в невъзможност да подслонят хора, изпаднали във внезапна кризисна ситуация като напр. пострадали от бедствия или аварии;
- Немалък е процентът на необитаваните жилища, поради недоброто им състояние. Общинте трудно отделят средства за ремонт на жилищата си, а това е разход, който те трябва да покрият от собствения си бюджет.
- Наличните общински жилища са заети почти на 100%, няма оборот на настанените лица, тъй като има възможност за многократно удължаване на периода на настаняване.
- Наличният жилищен фонд е неравномерно разпределен - в големите градове има по-голяма нужда и съответно – недостиг на възможности за настаняване, а в малки градове и села има неизползвани общински жилища.
- Липсва нормативно изискване към общините за поддържане на минимален брой налични общински жилища вкл. резервни.

II.А. ОБЩИНСКИ СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА, РЕАЛИЗИРАНИ ПО ОПРР 2007-2013 ИЛИ 2014-2020

25 от всички общини в България (9%) разполагат със социални жилища, реализирани по ОПРР 2007-2013 или 2014-2020, като 16 от тях имат вече въведени в експлоатация социални жилища, а останалите 9 са в процес на изпълнение на такъв проект. Във вече построените жилища са настанени над 1500 души. Както се вижда в Таблица 10 от близо 900 социални жилища 1/3 са все още необитавани. Като основна причина за това да не се ползват се посочва, че кандидатите за настаняване не отговарят на поставените критерии или че все още се извършва процедура на подбор на семейства. Някои от общините, в които все още тече процесът на изграждане на такива жилища, не са посочили колко на брой са те.

Таблица 10: Общински социални жилища в България

Община	Въведени в експлоатация	Заети	В процес на изпълнение	Необитавани
Благоевград	183	128		55
Бургас	47	47		0
Велинград	90	5		85
Видин	80	78		2
Девня	33	33		0
Дупница	150	150		0
Казанлък	10	в процес		10
Ловеч	49	43		6
Монтана	14	9		5
Пазарджик	2	2		0
Перник	42	36		6
Район Люлин - СО	45	45		0
Русе	28	16		12
Свищов	27	2		25
Хасково	48	в процес		48
Шумен	51	в процес		51
Гоце Делчев			30	
Кърджали			n/a	
Петрич			n/a	
Пловдив			74	
Разград			48	
Силистра			n/a	
Смолян			n/a	
Стара Загора			n/a	
Търговище			n/a	

Изграждането на социални жилища за настаняване на уязвими и необлагодетелствани групи от населението по ОПРР 2014-2020, се извършва в съответствие с Насоките за кандидатстване по процедура BG16RFOP001-1.001-039 „ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНТЕГРИРАНИ ПЛАНОВЕ ЗА ГРАДСКО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РАЗВИТИЕ 2014-2020". Процесът по отдаване и стопанисване на социалните жилища по много показатели е подобен на този за общински жилища, но има ключови разлики:

- Услугата за настаняване в социално жилище се третира като социална услуга от общ икономически интерес;
- Въвежда се интегриран подход – настаняването в социални жилища е насочено към уязвими групи от населението и други групи в неравностойно положение и следва да се съчетава с други видове интервенции, включително такива в областта на образованието, здравеопазването, социалното приобщаване и заетостта. В договора, който се сключва с ползвателите на жилищата, трябва да има включена „социална клауза" - пакет от социални услуги, който ще бъде предоставен на настанените в социалните жилища лица според техните индивидуални потребности.

- Целевата група по проектите следва да включва представители на поне 2 от посочените групи:
  - ✓ Бездомни хора и/или такива, живеещи в много лоши битови условия
  - ✓ Родители с деца, вкл. непълнолетни родители, многодетни семейства, деца с влошено здраве и увреждания;
  - ✓ Хора в риск от бедност и социално изключване - лица, чийто среден доход на член от семейството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерския съвет, за същия период от време.
- В договорните взаимоотношения с ползвателите на социалния жилищен фонд е необходимо да бъдат заложени като минимум изисквания за следното: посещение на образователна институция от децата в училищна възраст; включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост, предложени от общината; включване в програми за социална интеграция; лицата да имат избран личен лекар, да се задължат родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус; мерки за десегрегация и други.
- Приемане на наредба от съответния общински съвет, която да регламентира начина на предоставяне на услугата и съответните изисквания и реда за стопанисване, финансиране, настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социалното жилище, в режим на услуга от общ икономически интерес.
- Отделни наредби за социална услуга „Социални жилища“ са приели 16 общини: Велинград, Видин, Горна Оряховица, Гоце Делчев, Кърджали, Ловеч, Монтана, Русе, Перник, Петрич, Пловдив, Разград, Смолян, Стара Загора, Търговище и Шумен
- В рамките на съществуващата наредба за управление на общинските жилища е интегриран текст, регламентиращ услугата настаняване в социални жилища в 9 общини: Бургас, Благоевград, Габрово, Девня, Дупница, Казанлък, Свищов, Силистра и Хасково.
- Акт за възлагане на УОИИ - ако в наредбата не е определено, то с решение на общинския съвет следва да се определи кой ще предоставя услугата (кой ще бъде оператор/изпълнител) и съответно от кого и по какъв начин ще се осъществява контрола върху дейността на оператора и размера на компенсацията му (средствата, с които операторът покрива разходите за дейността си).

Други разлики между социалните и общински жилища са:

- Срокът за настаняване е по-кратък и ограничен – максимално до 3 години, на някои места и до 1 година;
- Наемната цена на кв.м в повечето случаи е по-висока. В няколко от общините социалните жилища се предлагат без наем, например в община Монтана.

ИЗВОДИ:

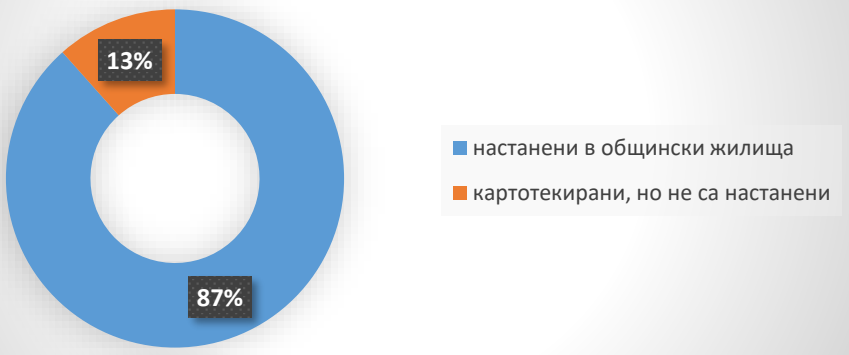
- Общините, разполагащи със социални жилища все още са малко на брой (по-малко от 10% от общините в България).

- В Закона за социалните услуги настаняването в социални жилища не е регламентирано като социална услуга. Към момента е налице противоречие между указанията на УО на ОПРР и законодателната рамка и общините срещат затруднения в тяхното управление.
- Почти всички самостоятелни наредби са приети на основание ЗМСМА и чл. 18, ал.1, т.2 и чл. 18а, ал. 1 от Закона за социалното подпомагане, които бяха отменени през 2019 г., с приемането на Закона за социалните услуги.
- В повечето случаи общините управляват самостоятелно социалния жилищен фонд, но не е предвиден компенсаторен механизъм от държавата към общините като изпълнител на УОИИ.
- УО на ОПРР е определил строги критерии за целевите групи за настаняване в социални жилища, но също и социални клаузи в договорите с настанените лица, които според част от общините водят до това, че няма кандидати за настаняване в социални жилища.

III. ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Събраната информация за лицата с установени жилищни нужди, които не са настанени в общински жилища е доста непълна – само около 130 общини са отговорили на въпроса и са дали статистика за такива лица– за тях общият брой чакащи настаняване е 10 085. В тези общини има настанени около 76 960 лица. Ако сравним броя на настанените към момента семейства и тези, които са картотекирани като изчакващи, се вижда, че за около 13% от нуждаещите се няма възможност да бъдат настанени. Този процент също не е точен, тъй като - както се видя от проучването ни сред гражданите – много от нуждаещите се не кандидатстват, защото смятат, че „няма смисъл“, „няма места за настаняване“ и се изчаква „прекалено дълго време“. Общините не водят отчетност за кандидати, които не са били вписани в картотеката т.е. заявили нужда и желание да бъдат настанени, но неотговарящи на някои от критериите.

Фиг 2: Покриване нуждата от настаняване в общински жилища



Разбивката на картотекираните по общини показва, че в 104 общини няма чакащи за настаняване в общинско жилище. В 51 общини са картотекирани до 10 чакащи, или общо 240 лица, а до 50 лица има в още 31 общини, или общо 857 лица. Така в останалите 30 общини са регистрирани 8988 чакащи лица, или близо 90% от всички картотекирани в страната. Най-голям брой са в Столична община – 3 202 лица, на второ място е община Пазарджик – 1 183 лица, следвана от Варна и Бургас с малко над 450 лица всяка община.

Когато се съпостави броят на картотекираните лица с общия брой на жилищата в съответната община може да се види кои са общините с най-голяма нужда от жилища. В 22 общини броят на чакащите надхвърля неколкократно броят на наличните жилища. Класацията се води от общините Гоце Делчев, Бяла Слатина и Омуртаг, където броят на картотекираните е повече от 5 пъти по-голям от броя на жилищата. В тази група попадат и 3 областни центъра – Монтана, Пазарджик и Търговище, където жилищната нужда е 2-3 пъти по-голяма от наличния ОЖФ.

Таблица 11. Общини с най-голям брой картотекирани лица и капацитет на фонда им

Община	Общ брой общински жилища (без социални)	Брой за отдаване под наем	Брой за продажба	Брой ведомствени	Брой резервни	Незаети жилища	Брой чакащи (картотекирани) лица:	% от общия брой жилища	% от броя за отдаване под наем
Столична	8 917	8 309	1 457	0	55	90	3 202	35,91%	38,54%
Пазарджик	420	140	227	5	21	1	1 183	281,67%	845,00%
Варна	1 330	1 261	0	51	18	0	465	34,96%	36,88%
Бургас	837	739	0	68	30	2	454	54,24%	61,43%
Търговище	200	27	66	25	82	18	312	156,00%	1155,56%
Омуртаг	55	55	0	7	1	0	288	523,64%	523,64%
Пловдив	3 500	3 124	70	103	203	18	269	7,69%	8,61%
Перник	658	658	0	37	8	98	235	35,71%	35,71%
Гоце Делчев	39	39	0	0	0	0	230	589,74%	589,74%
Елхово	117	109	0	6	2	59	215	183,76%	197,25%
Симеоновград	50	33	0	0	0	0	201	402,00%	609,09%
Ямбол	323	138	163	10	12	22	200	61,92%	144,93%
Русе	2 075	1 734	0	81	260	13	172	8,29%	9,92%
Провадия	108	108	0	3	14	0	166	153,70%	153,70%
Монтана	49	43	0	5	1	3	147	300,00%	341,86%
Кюстендил	348	328	0	0	48	19	126	36,21%	38,41%
Троян	104	99	0	4	1	0	123	118,27%	124,24%
Лом	137	132	1	3	1	1	106	77,37%	80,30%
Ботевград	193	19	173	1	2	1	101	52,33%	531,58%
Бяла Слатина	18	18	0	12	0	0	101	561,11%	561,11%
Свиленград	84	47	30	4	3	14	88	104,76%	187,23%
Хасково	447	134	294	9	10	0	83	18,57%	61,94%
Благоевград	467	467	33	8	7	5	81	17,34%	17,34%

От 10-те общини с най-голям жилищен фонд в страната най-голям е броят на чакащи в Бургас, сравнен с броя на общинските жилища. За да бъдат удовлетворени нуждите на картотекираните лица, фондът трябва да бъде увеличен с 54%. Висока е жилищната нужда и в Столична община – чакащи кандидати има за 36% от фонда. В сходна ситуация са Перник и Варна. Само около 8% е този показател за Русе. Ако същите изчисления се направят не спрямо общия жилищен фонд, а спрямо броя на жилищата, предвидени за отдаване под наем, резултатите за повечето общини са, че лицата с установена жилищна нужда надхвърлят в пъти наличния общински фонд за наемане.

И за настанените, и за картотекираните не се води статистика как кандидатите се самоопределят по етнически признак. Няма практика да се наблюдават или регистрират бездомни лица.

Само в 41 общини има разкрити социални услуги за настаняване на лица без дом или в друга кризисна нужда – това обикновено са центрове за временно настаняване или кризисни центрове.

Само 5 общини в България са настанили в жилища общинска собственост семейства на бежанци, като единствено в Благоевград бройката е значителна – 75 семейства, на другите места са единични случаи.

ИЗВОДИ:

- Преценката на общините за нуждата от жилищно настаняване се определя единствено от подадени заявления за кандидатстване за общинско жилище. Това не е реален показател, тъй като много от хората в жилищна нужда не подават заявления поради липса на свободен общински фонд и сложни процедури за кандидатстване.
- В 30-те общини, в които има регистриран най-голям брой кандидати за настаняване в общинско жилище - общо 8 988, има едва 395 незаети жилища, като значителна част от тях е в лошо състояние. При условия на перманентно подновяване на договорите на вече настанените лица, нерядко с възможност за безсрочно ползване на общинско жилище, вероятността картотекираните лица да получат жилище в обозримо бъдеще е нищожна.
- Потенциални кандидати за настаняване в общинско или социално жилище са живеещите в незаконни жилища, чиито домове в повечето случаи са построени върху земя, на която нямат учредено право на собственост, строежите са нестандартни, с опасност от самосрутване, с ограничен достъп до базови услуги, с доходи под линията на бедност в страната.
- Липсва нормативно изискване към общините за поддържане на минимален брой общински жилища вкл. резервни, с които да могат да удовлетворят спешна жилищна нужда вследствие на природни бедствия и аварии.
- Няма достатъчно предлагане на допълнителни социални услуги за подслон на лица без дом или в кризисна нужда (приюти или кризисни центрове).

IV. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

От 216 общини, които имат общински жилища, 12 % (26 бр.) нямат общинска наредба за управление на общинския жилищен фонд, 15,7 % (34 бр.) нямат действаща стратегия за управление на общинската собственост, а главен публичен регистър на общинската собственост не са направили 23,6 % (51 бр.) от тях. Прегледът на регистрите по реда на чл. 63 от ЗОС показа, че в тези за частна общинска собственост не е отразено предназначението на имота – за жилищни или нежилищни нужди. Често регистърът представлява файл във формат, който не позволява да се прави сортиране на информацията (PDF). Добър пример е публичният регистър на Район Средец, в който жилищните имоти са в отделен раздел http://sredec-sofia.org/bg/topic/29/publichni-registri?id=276

По отношение на публичните регистри за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост по чл.41, ал.4 от ЗОС, за които има изискване да са разпределени по видове сделки, е видно, че в повечето случаи има общ регистър. Често той е направен по начин, който е неудобен, дори невъзможен за ползване от гражданите. Една от общините, които е създала отлично структуриран регистър по видове сделки е община Стара Загора. В нейния регистър има и самостоятелен раздел за продажба на общински жилища https://www.starazagora.bg/bg/registri/registar-na-razporeditelnite-sdelki-s-obshtinska-sobstvenost/. Разписана методика за оценяване на кандидатите за настаняване в общинско жилище имат само 40 общини (18,5%) , като 33 от тях ползват точкова система за оценяване.

Изискванията за доходите се третират по различен начин от общините. За над 60 общини критерият е 1/4 от общия годишен доход на гражданите и техните семейства да не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване. Само община Пазарджик е регламентирала в наредбата си как се определя тази пазарна наемна цена – осреднена цена между 3 местни агенции за недвижими имоти. Община Ловеч дава възможност на наематели, чиито доход не отговаря на критерия „1/4 от общия годишен доход на гражданите и техните семейства да не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище“ да продължат да живеят в жилището, но като заплащат двоен наем.

Немалък е делът на общините, които задават средно брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства – до 1 минимална работна заплата за член от семейството. Над 40 общини, повечето от които са с малък брой картотекирани лица, нямат изискване за доходите на кандидатите. Община Добрич и община Варна са единствените големи общини без такъв критерий, при това в община Варна има чакащи за настаняване 465 лица.

В много общини документите за кандидатстване, които могат да се получат по служебен ред, все още се изисква да бъдат представени на хартия от лицата и наредбите не са актуализирани.

При оценката на кандидатите за настаняване предимство на кандидати, които отговарят на повече от един критерий дават само 89 (41%) от общините.

Само 46 от общините ползват програмен продукт. 78 % от общините, вкл. общини с голям жилищен фонд като Столична община не са внедрили съвременна система за обработка и анализиране на информацията за жилищния фонд и нуждаещите се домакинства. По-голяма част от общините ползват програмен продукт Акстър - 22 бр, ИМЕОН – 9 бр, Архимед – 5 бр, единични общини ползват програмни продукти: Матеус, Промис, Оскрум и Брайт Е.

ИЗВОДИ:

- Липсва обща стратегия и единна методика за управление на общинския жилищен фонд;
- В публичните регистри за частна общинска собственост не се посочва предназначението на имота – за жилищни или нежилищни нужди, което затруднява достъпа до информация. Такова изискване няма и в В Наредба № 8 от 17 декември 2009 г., която задава формата и съдържанието на регистрите. Онлайн регистрите често което не позволява са във формат, който не позволява филтриране и сортиране на информацията.
- В публичните регистри за разпоредителните сделки с общински имоти обикновено няма раздели по видове сделки и в частност за продажба на общински жилища, което прави труднопроследими промените в жилищния фонд.
- Не е регламентирано като изискване и стандарт използването на програмен продукт за обработка и анализ на информацията за жилищния фонд. Общините ползват такъв по своя инициатива. Няма единен програмен продукт, ползват се различни такива, отново по преценка на общините;
- Неизползването на дигитализирани системи или програмен продукт за въвеждане на информацията за общинския жилищен фонд затруднява анализирането и оценката ѝ и възпрепятства адекватно планиране на разходи и инвестиции, свързани с общинския жилищен фонд.
- Процесът на кандидатстване все още не е опростен, въпреки че редица документи могат да бъдат получени от общините по служебен ред.

V.НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

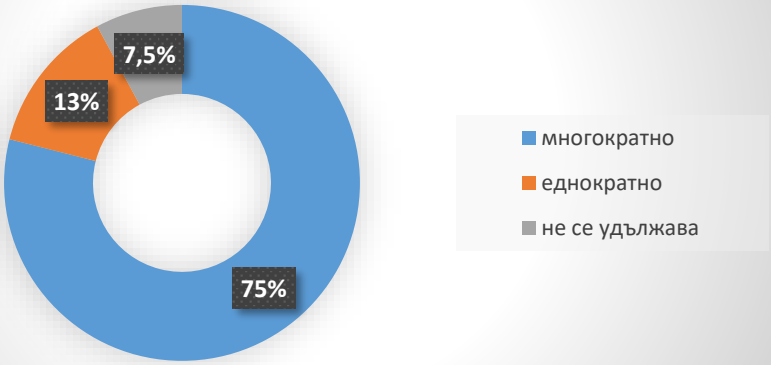
Списъците на класираните за настаняване се обявяват в повечето случаи веднъж годишно – в 127 (59%) от общините, вкл. Столична община. 53 (25%) общини обявяват свободните места текущо, а в 34 (16%) общини не се обявяват такива списъци.

Болшинството от общините, които обявяват списъци с класирани кандидати го правят чрез поставяне на видно място в сградата на общината (66%). Едва 15% от общините, управляващи ОЖФ използват възможността да публикуват тази информация на интернет страницата си.

Срокът за настаняване на лица в жилища под наем варира, като най-голяма част от общините (77%) ги отдават за срок до 5 години. Столична община, както и 6 други малки общини сключват безсрочни договори за наем.

Обичайната практика е при изтичане срока на договора той да може да бъде подновяван: в 75% от общините това може да се прави многократно, 13% от общините разрешават удължаване срока на нанемане на общинско жилище еднократно и само 7,5% не дават възможност за удължаване срока за наемане на общинско жилище.

Фиг. 3: Удължаване срока на действие на договор за наем на общинско жилище



Средната наемна цена на общинско жилище в страната е 0,98 лева/м^2. Във всяка община цената е различна и се определя по определена методика. Въпреки, че липсва обобщена статистика за наемната цена на имоти в България, пазарните наемни цени в големите общини са 5 - 10 пъти по-високи от тези на общинските жилища.

При удължаване срока на настаняване в 71% от общините не се променя наемната цена т.е. срокът на наемане не е обвързан с цената на наема. Все пак в 19% от общините има периодична индексация – спрямо процента на инфлация или при промяна на наредбите, урегулиращи управлението на общинския жилищен фонд. 35% от общините (76 бр.) вече са индексирали наемните цени на общинските жилища или имат такова намерение, останалите към момента не предвиждат действия в тази посока.

Само 25% от общините имат практиката да изискват плащане на депозит при нанасяне в общинско жилище под наем.

Само около 40% от общините (86 бр.) имат нормативно задължение да предоставят жилището в годен за обитаване вид. И само 23% от общините (50 бр.) имат практика за приспадане на наеми за сметка на извършени от наемателя ремонти на общинското жилище.



ИЗВОДИ:

- Не се използват съвременни общодостъпни средства за информиране на одобрени кандидати и публично оповестяване на резултатите от класиранията като напр. публикуване в интернет, изпращане на имейл.
- Срокът за педоставяне на общински жилища под наем е дълъг и в повечето общини се предлагат възможности за неоднократно удължаване, което на практика прави възможно заемането на общинското жилище от едно семейство за постоянно.
- Не се прилагат мерки за стимулиране на лицата, настанени в общински жилища да решат трайно жилищния си проблем като напр. подпомагане за трайна трудова заетост, обвързване на наема със срока на наемане на жилището и др.
- Наемните цени на общинските жилища са в пъти по-ниски от пазарните, което не позволява на общините да акумулират достатъчно приходи за поддържане и основен ремонт на съществуващите жилища.

VI. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Относно годишните приходи от наеми информация са предоставили 163 общини. По техни данни за 2021 г. от отдаване под наем на общински жилищни помещения са получили общо 18 570 179 лева. Сумата е значителна въпреки, че отразява само 75% от общините, стопанисващи жилищен фонд и че липсва информация от общини с голям брой общински жилища като Район Слатина и Район Връбница на Столична община.

В същото време и сумата на несъбраните вземания от наеми е значителна – 2 018 805 лева по подадена информация от само 113 общини – приблизително половината от всички общини, които имат общински жилищен фонд за отдаване под наем.



Общинските жилища поглъщат и доста средства за администране и управление. По данни на 64 общини, техните разходи са сумарно 3 023 109 лева.

Една от основните причини да има желание от страна на общините да разпродават своя жилищен фонд е, че тези имоти изискват и много вложения за ремонт и поддръжка - 81 бр. от общините са изразходили 2 270 120 лева в рамките на 2021 г.



За стопанисването на общинските жилища почти в 90% от случаите отговаря отдел или служител на общината. Делегиране на тази дейност на външен изпълнител има само в Район Връбница на СО. Жилищният фонд се стопанисва от общинско дружество в 7 общини (Русе, Добрич, Каспичан, Велики Преслав, Грамада, Долна баня и Кирково), от общинско предприяте - в 10 общини (Пловдив, Бургас, Плевен, Шумен, Ямбол, Търговище, Силистра, Балчик, Средец, Копривщица) и само община Пазарджик ползва бюджетно мероприятие.

Обобщена информация по групи общини според населението показва, че близо 84% от приходите от наеми се генерират в общините с население над 50 хил. жители. Средният приход от наем на 1 жилище на месец в страната възлиза на 48,02 лева. За София е 51,62 лв/жил./мес., малко по-високи са приходите в групата общини с население 50-100 хил. жители – 57,48 лв., като най-ниски са приходите в групата 10-20 хил. жит. – 30,81 лв. или 64% от средното ниво.

Таблица 12. Приходи от наеми на общински жилища по групи общини за 2021 г.

Групиране общини според населението	Брой общини	Население общо	% от населе-нието	Брой жилища	Дял от ОЖФ в страната	Среден брой ОЖ на община	Приходи от наеми в лв.	Дял от общите приходи	Приходи от наем на 1 жилище/ месец в лв.
С население над 1 млн.	1	1 307 409	20,23%	8 917	27,67%	8 917	5 523 941	29,75%	51,62
С население 100 хил. - 1 млн.	7	1 460 698	22,61%	9 384	29,12%	1 341	5 366 798	28,90%	47,66
С население 50 - 100 хил.	16	1 093 269	16,92%	6 796	21,09%	425	4 687 277	25,24%	57,48
С население 20 - 50 хил.	42	1 240 996	19,21%	3 649	11,32%	87	1 591 184	8,57%	36,34
С население 10 - 20 хил.	60	849 314	13,14%	2 369	7,35%	39	875 939	4,72%	30,81
С население до 10 хил.	90	509 743	7,89%	1 110	3,44%	12	525 040	2,83%	39,42
ЗА СТРАНАТА	**216**	**6 461 429**		**32 225**			**18 570 179**		**48,02**

На въпроса за разходите за администриране и управление на общинските жилища 70% от общините (152 бр.), които притежават 27,4% от общия жилищен фонд (8832 бр. жилища), са посочили, че нямат разходи за управление, 19 са посочили до 1 000 лв. и още 21 общини са посочили до 10 хил.лв. Разходи за администриране до 50 хил.лв. имат 14 общини. 10 общини са с по-високи разходи за управление, но това са и общините с най-голям брой жилища: Община Добрич (близо половин милион лв.), следвана от Благоевград, Русе, Силистра, Пловдив и Столична община. Средните разходи за администриране на 1 бр. жилище на месец в 64-те общини, които имат такива е 31,41 лв. Разпределено на целия общински жилищен фонд, това представлява разходи за управление и администриране на общинските жилища в размер на 7,82 лв./жил/мес.

На въпроса за размера на годишните разходи за ремонт и поддръжка на жилищния фонд 62,5% от общините (135 бр.), които притежават 18,6% от общия жилищен фонд (5 999 бр. жилища) не са вложили в тях никакви средства през 2021 г. Годишен разход до 1 000 лв са направили 14 общини, а до 10 хил. лв. – 35 общини. Още 20 общини са направили разходи до 50 хил.лв. за жилищния си фонд. Разходи над 100 хил лв. са направили само 4 общини: Столична, Челопеч, Крумовград и Силистра. Като в случая на Челопеч става дума за придобиване, ремонтиране и обзавеждане на жилища, вероятно и в Крумовград. В обобщение: за 81,4% от общинския жилищен фонд разходите за ремонти през 2021 г. са възлезли на 7,38 лв/жил./мес. Разпределени на целия общински фонд, годишните разходи за ремонт и поддръжка на

общинските жилища възлиза на 5,86 лв./жил./мес.

Таблица 13. Разходи за общински жилища по групи общини за 2021 г.

Групиране общини според населението	Брой жилища	Приходи от наеми	Несъбрани вземания	Дял на несъбрани вземания	Разходи за управление, поддръжка и ремонт на ОЖ в лв.	% на всички разходи от приходите от наем	Разходи за управление, ремонт и поддръжка на 1бр.жил./мес. в лв.	Бр. общини считащи приходите от наеми за достатъчни
С население над 1 млн.	8 917	5 523 941	827 920	13,03%	818 380	14,82%	7,65	0
С население 100 хил. - 1 млн.	9 384	5 366 798	381 531	6,64%	1 264 489	23,56%	11,23	0
С население 50 - 100 хил.	6 796	4 687 277	199 237	4,08%	1 398 405	29,83%	17,15	2
С население 20 - 50 хил.	3 649	1 591 184	403 118	20,21%	850 669	53,46%	19,43	10
С население 10 - 20 хил.	2 369	875 939	103 338	10,55%	572 044	65,31%	20,12	14
С население до 10 хил.	1 110	525 040	103 661	16,49%	389 243	74,14%	29,22	20
ЗА СТРАНАТА	**32 225**	**18 570 179**	**2 018 805**	**9,81%**	**5 293 230**	**28,50%**	**13,69**	**46,00**

ИЗВОДИ:

- Средният приход от наем на общинско жилище на месец е 48 лв., което е около 10 пъти под пазарните наеми на жилища и е пряко доказателство, че предоставянето на общинско жилище под наем е по същество услуга за социално жилищно настаняване от общ икономически интерес.
- Разходите за управление и администриране не са реално отчетени от над 80% от общините и може да се каже, че същите са недооценени.
- Разходите за ремонт и поддръжка в абсолютна стойност са по-малки от тези за управление, което показва много ниска степен на поддържане на фонда, който в същото време е стар и силно амортизиран.
- Само 28,5% от приходите от наеми към момента се използват целенасочено от общините за управление и поддръжка на фонда. Останалите средства се разходват за други дейности на общината.
- Липсват механизми за стимулиране на общините да управляват по стопански начин общинските жилища. Към момента за тях те са по-скоро разход, отколкото актив.
- Въпреки, че приходите от наеми не се реинвестират обратно за поддържане и ремонт на жилищния фонд, събираните наеми са недостатъчни за адекватна поддръжка на ОЖФ. Ако допуснем, че основният ремонт на 1 жилище, без мерки за енергийна ефективност, възлиза средно на 18 хил. лв., то годишно би могло да се ремонтира основно около 800 жилища в страната, или съществуващия фонд ще бъде обновен за 40 години! А ако се добави и енергийно обновяване, при това ниво на приходи годините ще се удвоят.
- Липсва механизъм за финансова подкрепа на общините от страна на

държавата за поддържане на общинския жилищен фонд.

VII. УСЛОВИЯ ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Приходите от продажба на общински жилища за 2021 г. възлизат на 1 251 289 лева по данни от 66 общини.

Решение от Общинския съвет за преустановяване продажбата на общински жилища имат само 14 общини или 6% от общините с общински жилищен фонд (Таблица 14). Действия за увеличаване на общинския жилищен фонд са предвидили само 15 общини (6%) (Таблица 15). Интересен е подходът за придобиване на нови жилища, който две от общините са описали (Карлово и Бургас) – чрез учредяване право на строеж върху общинска земя срещу определена бройка общински жилища/помещения в изградените сгради.

Таблица 14. Общини, които са взели решение да преустановят продажбата на ОЖ

Благоевград	Златица	Карлово	Макреш	Трявна
Гулянци	Исперих	Кирково	Провадия	
Елин Пелин	Казанлък	Кубрат	Смядово	
Златоград	Козлодуй	Созопол	Сърница	

Таблица 15. Общини, които планират мерки за увеличаване на ОЖФ

Бургас	Карлово	Поморие	Хасково
Вървбица	Неделино	Русе	Челопеч
Долни Дъбник	Несебър	Столична	
Доспат	Петрич	Тутракан	

При продажба оценката се извършва най-често на база пазарна оценка – 76% (164 бр.), по-рядко на база данъчна оценка – 6 %(13 бр.) или чрез ползване на лицензиран оценител – 3% (7бр.).

ИЗВОДИ:

- Общините не са стимулирани да запазват и поддържат жилищния си фонд.
- Механизмите за финансиране увеличаването на общинския жилищен фонд също са ограничени.
- Продажбата на общинско жилище на негови наематели е леснодостъпно – в повечето случаи тази възможност се предоставя след изтичнае на едва 5 години от настаняването им;

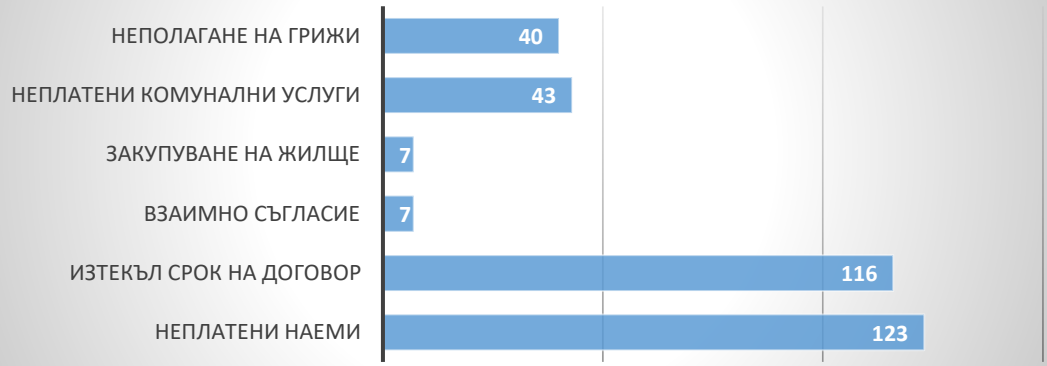
VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ

Издадените административни актове за прекратяване на договор за наем на общинско жилище за периода от 01.01.2022 г. до 31.08.2022г са 1 455 (по данни от 108 общини). Текущите дела за прекратяване на договори са 42 бр.

При прекратяване на наемните взаимоотношения прилагането на

предварително изпълнение не е честа практика – само 14% (31 бр.) го прилагат и са декларирали 110 такива случаи за 2022 г. Анкетираните посочват различни причини за прекратяване на договорите, като са имали възможност да изберат повече от един отговор. Най-честата причина са неплатени наеми или изтекъл срок на договора за наем.

Фиг.7: Причини за прекратяване договори с наематели на ОЖ



IX. КОНТРОЛ И МОНИТОРИНГ

Контрол и мониторинг върху използването на общинските жилища се осъществява от отдела, отговорен за общинската собственост.

Проверки на място в общинските жилища за изпълнение на договорните задължения на наемателите се извършват най-често веднъж годишно - 30%(65 бр.). 10% (21 бр.) от общините декларират, че извършват този контрол ежемесечно. Всички общини са на разположение да реагират, ако има сигнал за нередност или неизпълнение т.е. осъществява се и текущ контрол „по сигнал“. Същевременно редовното плащане на наемната цена и комуналните разходи се следи ежемесечно при 78% от общините с ОЖФ.

При напускане на наемател 28% (61 бр.) от общините споделят, че ако жилището не е в добро състояние, досегашният наемател е длъжен да плати разходите за ремонт. Повечето от общините - 65% (140 бр.) отбелязват, че осъществяват контрол и мониторинг, но няма регламентиран механизъм, по който да се задължи досегашният наемател да плати за ремонт.

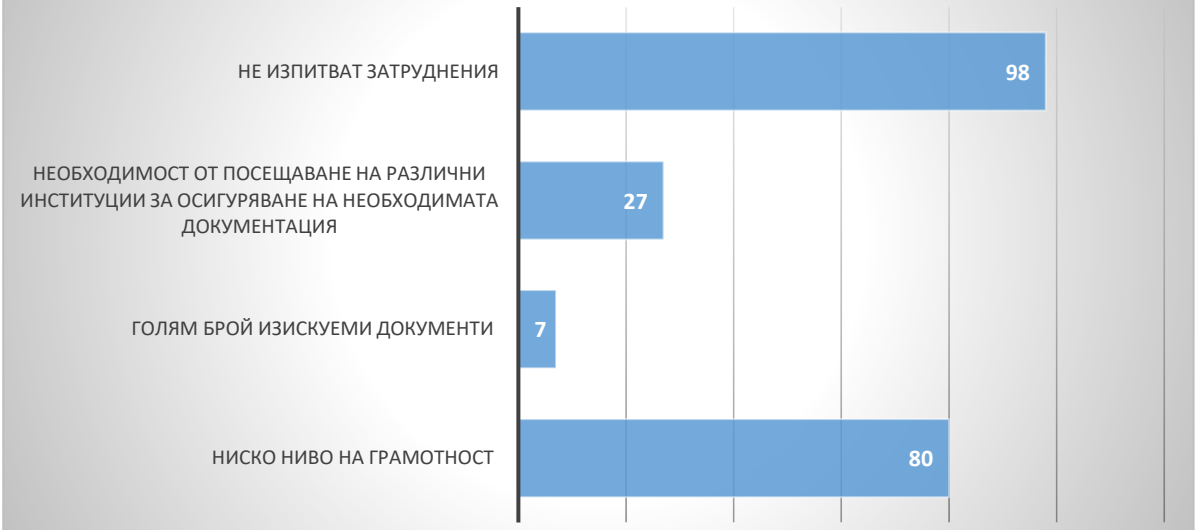
ИЗВОДИ:

- контролът върху ползването на общинските жилища е недостатъчен - не се извършват редовни проверки, а в повечето случаи се реагира „по сигнал“.
- липсват нормативни механизми за стимулиране на наемателите да поддържат жилищата в добро състояние.

X. ТРУДНОСТИ/ПРОБЛЕМИ

45% от анкетираните смятат, че кандидатите за настаняване се справят без проблем с процедурата на попълване и подаване на документи за настаняване в общинско жилище. Но все пак повечето от анкетираните споделят, че кандидат-наемателите имат затруднения да попълнят и осигурят необходимата документация за кандидатстване. Основните причини за затруднение са изложени във Фиг.8:

Фиг.8 :Причини за затруднения при кандидатстване за ОЖ в бр.



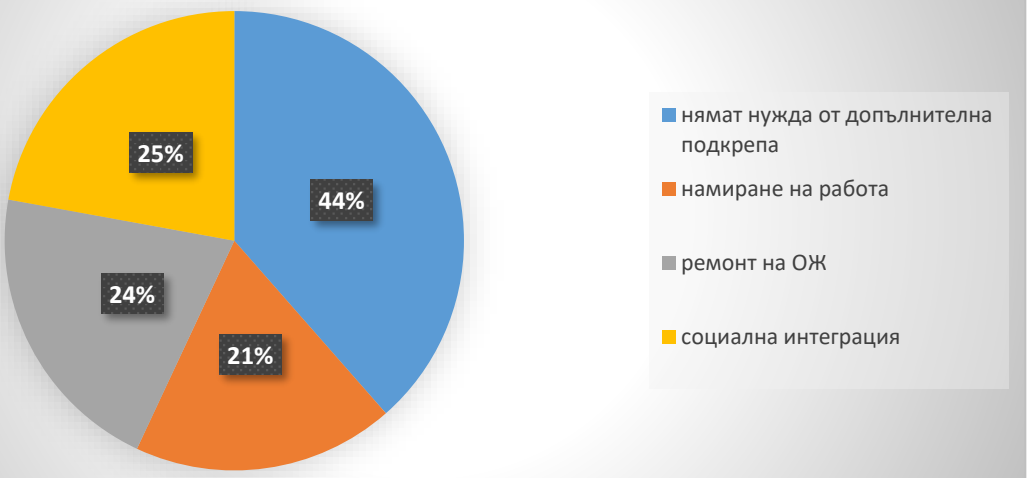
Предвид затрудненията, които срещат кандидатстващите за общинско жилище, 94% от анкетираните смятат, че общинската администрация оказва адекватна подкрепа на кандидатите за настаняване в общинско жилище за попълване и осигуряване на необходимата документация за кандидатстване.

По отношение на предложението да се осигури посредник („жилищен медиатор“) за кандидатите, които изпитват затруднения при кандидатстване за общинско жилище 70% от анкетираните смятат, че няма нужда от такава услуга. Ролята на посредник при кандидатстване е най-логично да се изпълнява от общински служител – 41% (89 бр.) или от външно лице/представител на НПО – 9%(20 бр.).

**)Жилищният медиатор е лице, което работи с представители на целевите групи за установяване на техните жилищни нужди и при необходимост ги подпомага в процеса на подобряване условията им на живот, като съдейства за изготвяне и подаване на документация към институции, съдейства при кандидатстване за финансиране за ремонти, съветва ги относно приоритетите и мерките за подобряване на жилищните им условия и др. В момента подобна услуга се предлага само от отделни НПО и се обезпечава с проектно финансиране.*

44 % (94 бр.) от общините смятат, че при настаняване в общинско жилище кандидатите нямат нужда от друга допълнителна подкрепа, освен осигуряването на подслон на преференциална цена. Все пак 21% (45 бр.) смятат, че е нужно те да се подкрепят в процеса по намиране на работа, 24% (51 бр.) – за ремонтиране на жилището, което получават от общината, а 25% (54 бр.), че трябва да се работи и за тяхната социална интеграция.

Фиг. 9 Нужда от допълнителна подкрепа при настаняване в ОЖ



ИЗВОДИ:

- Служителите и отделите, предоставящи услугата жилищно настаняване, я възприемат като отделна и самодостатъчна подкрепа. Не се търси сътрудничество и съвместна работа с други институции за социално подпомагане или с неправителствените организации, предоставящи социални, образователни и здравни услуги.

С. КОМЕНТАРИ И ПРЕПОРЪКИ НА АНКЕТИРАНИТЕ ОТНОСНО ПРОЦЕДУРИТЕ И ЗАКОНОВАТА РАМКА ЗА ЖИЛИЩНО НАСТАНЯВАНЕ

Попитахме общините какви проблеми и затруднения срещат при управлението на общинския жилищен фонд и какви промени смятат, че са необходими, така че да се подобри услугата „общинско жилищно настаняване“. Основните препоръки обобщихме по-долу:

- **Да се ревизират и актуализират критериите за настаняване, така че да се осигури обслужване на най-нуждаещите се.**

„Точни и разширени критерии и изисквания.“

„Кандидатите за настаняване да доказват доход необходим за наем, такси и данък.“

- **Да се преразгледат процедурите и условията за настаняване по отн. на срок и задължения на наемателите;**

„Да бъде въведен максимален срок за обитаване на общински жилища.“

„Разработване на изцяло нова наредба с точни права и задължения, както и контролни функции.“

„Настаняването на лица в общински жилища без строго фиксиран срок, както и възможността за продажба на общинско жилище на настанено лице след едва 5 години наемателство, е предпоставка за създаването на дефицит на общински жилища и невъзможност на общините, респективно районните администрации, да реализират социалните си политики за настанавяне на лица в нужда.“

„Липсва ефективен стимул лицата настанени в общинско жилище да го напуснат. Поради тази причина има случаи в които лица са "родени" в общинско жилище, навършват пълнолетие, женят се, на свой ред имат деца, които за свой дом отново имат общинското жилище. И така порочния кръг се затваря.“

„По-опростена система за кандидатстване като цяло, да бъдат свързани служтелите от общинската собственост с институциите, към които трябва да се направят проверки засягащи кандидатстването и други.“

- **Да се предвидят мерки за запазване, поддържане и увеличаване на общинския жилищен фонд**

„Да се създадат възможност за финансиране на строителство и ремонти на общински жилища по европроекти.“

„Проблемите са свързани с липсата на реален ресурс - свободни общински жилища, което прави жилищна политика неефективна.“

„Ограничени финансови възможности на общините за поддържане на общинските жилища.“

- **Да се създават възможности за обмяна на информация и опит между общините по отн. управлението на общинския жилищен фонд**

„На организирани работни срещи и семинари да се обобщят общите мнения и препоръки.“

- **Приемане на Национална жилищна стратегия и осъвременяване на наредбите**

„ Има спешна нужда от национална стратегия и програма, от ясни регламенти и последващи промени в наредбите на всяка община по отделно, за да се улесни пряката работа не експертите. По отношение на основните ремонти, техническите паспорти на сградите и други е нужна яснота, вероятно още в закона.“

„Необходими са нормативни промени, с оглед запазване на общинската собственост и нейното увеличаване с цел отговаряне на потребностите на нуждаещите се лица.“

„Повече права и защита на общинските служители при проверка, проблем или друго. „

D. ПРЕПОРЪКИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

I. Ролята на социалните жилища в Европейския съюз

A. Инструмент за осигуряване на основно човешко право - правото на достъп до жилище

В **Хартата за основните права на Европейския Съюз**[5], публикувана през 2016 г. в официалния вестник на ЕС, в чл.34 се посочва: С цел да се бори срещу социалното изключване и бедността, Съюзът признава и зачита **правото на социална помощ и на помощ за жилище, предназначени да осигурят достойно съществуване на всички лица, които не разполагат с достатъчно средства** според правилата, установени от правото на Съюза и от националните законодателства и практики. Социалните жилища са именно средството за гарантиране от страна на държавата на правото на достъпа до жилище.

B. Социална услуга от общ икономически интерес

Съгласно член 36 от същата Харта „Съюзът признава и зачита **достъпа до услугите от общ икономически интерес**, предвиден от националните законодателства и практики в съответствие с Договорите“ с цел да насърчава социалното и териториално единство на Съюза. В **Съобщението „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността: социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“** (COM(2006) 177)[6], „**социалното настаняване, чрез което се осигуряват жилища на лица или групи лица в неравностойно социално положение“ е посочено като социална услуга от общ интерес**.

Услугите от общ икономически интерес (УОИИ) [7]представляват икономически дейности, обслужващи обществения интерес. Това са дейности, които са пазарно (икономически) неефективни или които пазарът не може да предоставя при условия, отговарящи на обществената потребност. Без намеса на държавата, някои категории граждани не биха могли да се ползват от съответната услуга. За да се осигури обществената достъпност на услугата, без да е налице несправедлива финансова тежест за предприятията, натоварени с УОИИ, те следва да бъдат **компенсирани с публични средства.** Тези основни услуги могат да бъдат предоставени **от публични органи пряко** или от предприятия – трети лица (публични или частни), натоварени с тази задача.

[5] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT&from=ET
[6] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/?uri=CELEX%3A52007AE0426
[7] https://stateaid.minfin.bg/bg/page/576

В **Решението на ЕК за услугите от общ икономически интерес (УОИИ)**[8] **Социалното жилищно настаняване е посочено като социална услуга.** Концепциите за социално жилищно настаняване в 27-те държави членки от ЕС не са идентични и са обусловени от традициите и историческото развитие на тази услуга, а също от желанието да се въздейства или не върху пазара на жилища. Най-опростената форма е ориентирана единствено към осигуряване на жилищно настаняване на хора в неравностойно положение и уязвими групи, с много ниски доходи, които нямат достъп до пазара на жилища и са в жилищна нужда поради различни причини.

II. Общинските жилища – единствена форма на социална жилищна политика за домакинствата в България

➢ Правото на достъп до жилище в България не е изрично конституционно право и не е признато в никакъв нормативен акт.

➢ Страната няма актуална национална жилищна политика, регламентирана в стратегически документ, както и единно законодателство, което да регулира обществените отношения за осигуряване на жилищно настаняване.

➢ В Закона за социалните услуги не е регламентирана услуга настаняване в социално жилище на семейства в жилищна нужда, въпреки че това представлява услуга от общ икономически интерес (УОИИ), съгласно приложното поле на чл. 2, параграф 1, б. „в“ на Решение на Европейската комисия от 20 декември 2011 г. В съобщението „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността: социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“ (COM(2006) 177), освен здравните услуги, са определени две основни групи социални услуги от общ икономически интерес (УОИИ), като едната от тези групи услуги включва в обхвата си наред с останалите и „социалното настаняване, чрез което се осигуряват жилища на лица или групи лица в неравностойно социално положение“. Социалното жилищно настаняване е посочено като социална услуга и в Решението на ЕК за УОИИ (Решение на Комисията от 20 декември 2011 година относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес (ОВ L 7 от 11.1.2012 г.). В тази връзка осигуряването на социални жилища за уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение следва да се приема за УОИИ и за социална услуга, независимо, че не е уредена като такава в Закона за социалното подпомагане, а в последствие и в приетия през 2019 г. Закон за социалните услуги.

[8] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&from=EL

➢ Настаняването в общинско жилище по реда на общински наредби, приети на основание член 45[а] от Закона за общинската собственост, е единственото решение за хора в жилищна нужда, но то няма статут на социално жилищно настаняване и не е регламентирано като социална услуга.

➢ Общините предоставят общински жилища на цени 10 и повече пъти под пазарните наеми и генерираните средства не дават възможност за обновяване на наличния общински жилищен фонд и неговото разширяване. Те обаче не получават компенсация от държавата за тази услуга в общ икономически интерес.

➢ По ОПРР 2014-2020, в рамките на планираното в Интегрираните планове за градско възстановяване и развитие, бе възможно общините да изпълнят проекти за изграждане на социални жилища, като за целта бяха задължени да приемат общински наредби за социални жилища във връзка с чл. 18, ал.1, т.2 и чл. 18а, ал. 1 от Закона за социалното подпомагане. Тези членове обаче бяха отменени през 2019 г. с приемането на Закон за социалните услуги. По този начин вместо да се регламентира на национално ниво услуга от общ икономически интерес „Социално жилищно настаняване“, за която общините да бъдат компенсирани от държавния бюджет, те бяха оставени отново да се справят сами с тази функция, в рамките на насоки и указания на Управляващия орган на ОПРР, които на практика не са нормативни документи.

➢ В новия програмен период по ПРР 2021-2027 ще се подпомага изграждането на общински жилища, а не на социални жилища, с което отново се избягва признаването на общинското жлищно настаняване за социално жилищно настаняване – услуга от общ икономически интерес.

III. Препоръки за подобряване управлението на общинския жилищен фонд

А. На общинско ниво

➢ Да се направи анализ и оценка на състоянието на общинския жилищен фонд и жилищните нужди на населението в общината, като се отчетат и домакинствата, живеещи в неурегулирани квартали, в незаконни и нестандартни жилища, с неадекватна инфраструктура;

➢ Да се актуализират стратегиите за управление на общинската собственост, в частта касаеща общинския жилищен фонд, като се намали значително броя на жилищата, предназначени за продажба и се определи не по-малко от 5% от общия жилищен фонд за резервен, като в общините, където има по-малко от 20 жилища се планира поне 1 жилище като резервен фонд;

➢ Да се направи оценка на приходите от наеми и продажба на общински жилища, както и оценка на необходимите средства за ремонт на фонда. Всички приходи от наеми на общински жилища, след приспадане на присъщите разходи за

управление и администриране, да се реинвестират в поддържане и разширяване на фонда. Средствата да се планират ежегодно в бюджета на общината за поетапно обновяване на общинските жилища, които се нуждаят от основен ремонт. Да се въведе индикатор "брой ремонтирани жилища/годишно" или „кв.м. разгъната площ/годишно", за който да се поставят годишни целеви стойности за осигуряване на системна поддръжка на остарелия и силно амортизиран жилищен фонд.

- В главния публичен регистър на частната общинска собственост да се въведе показател за предназначение на имота – жилищен или нежилищен.

- В наредбите за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, които общините приемат по реда на чл,41, ал.4 от ЗОС, общинските съвети могат да добавят изискване в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, да се вписват допълнителни характеристики за предназначението на имота – жилищен или нежилищен, което ще позволи системен мониторинг върху разпоредителните сделки с жилищния фонд.

- Независимо, че отдаването под наем на жилищен имот не се третира като разпоредителна сделка, с цел по-ефективно и прозрачно управление и обществен контрол на ОЖФ, следва да се направи публичен регистър и на отдадените под наем жилищни имоти. За целта е достатъчно решение на Общинския съвет.

- Да се ограничи срока на договора за настаняване под наем (напр. до 5 години) и се ограничат възможностите за удължаване/преподписване на договори за настаняване, като се въведат допълнителни критерии в кои случаи е възможно това.

- Да се повиши базовата наемна цена, като се въведе плавно нарастване на наема с нарастване срока на ползване на жилището, напр. след 3-тата година.

- Да се дигитализира информацията за картотекиране и настанени, а също и за брой, вид, местоположение и състояние на жилищата, вкл. въвеждане на програмен продукт за управление на общински жилища (напр. АКСТЪР).

- Да се преразгледа и опрости процедурата за кандидатстване за общинско жилище като се използват всички възможности за осигуряване на документация по служебен път.

- Да се подобри информирането на гражданите за общинските жилища като се обявяват публично на сайта на общината или други онлайн платформи, налични незаети общински жилища, резултати от класиране, продължителност на ползване на жилището от едно и също лице и др.

- Да се въведат по-строги и прецизни критерии за доходите на кандидадтстващите за общинско жилище, и тяхното проследяване в годините, с цел осигуряване на достъп до жилище на най-нуждаещите се лица, чиито доходи са под прага на бедност.

- Да се въведе приспадане на наеми за сметка на извършени от наемателя

ремонти на общинското жилище.

➢ Да се регламентира задължително плащане на депозит при нанасяне в общинско жилище под наем, в размер не по-малък от 2 месечни наема.

➢ Да се регламентира от Общинския съвет задължително застраховане на общинския жилищен фонд, като частната общинска собственост.

➢ Наредбите за социална услуга – настаняване в социални жилища, следва да се актуализират в съответствие със Закона за социални услуги, приет 2019г.

➢ Местните Съвети по въпросите на социалните услуги, сформирани по реда на ЗУС, при разработването на анализ на потребностите от социални услуги на общинско ниво и анализ на състоянието и ефективността на социалните услуги, които се предоставят на територията на общината, следва да включат в него и анализ и оценка на услугата социално жилищно настаняване, а също да предложат въвеждане на такава, при установени жилищни нужди на лица с доходи под прага на бедност .

B. На национално ниво

➢ Общинският жилищен фонд е едва 0,8% от жилищата в страната и следва да се инвестира в неговото разрастване. Като се отчита факта, че под прага на бедност през 2021 г. са били 1 532 400 души, или 22,1% от населението на страната (по данни на НСИ), то броят на лицата, които не могат да си позволят пазарен наем е значителен. От друга страна преброяването от 2011 г. показа, че близо 86 хил. жилища се обитават от три и повече лица на стая. Това означава, че не по-малко от 250 хил. лица са в жилищна нужда и са потенциални кандидати за социално жилищно настаняване.

➢ Необходимо е да бъде приета с широк политически консенсус, дългосрочна Национална жилищна стратегия с хоризонт до 2050 г., в която да бъдат заложени ясни визия, приоритети и измерими цели за осигуряване на достъпа до качествени жилища на всички.

➢ Необходимо е да се създаде законова рамка, която регламентира:

- Ангажиментите на държавата да гарантира провеждането на ефективна и справедлива жилищна политика, с фокус върху подпомагането на най-бедните домакинства, които не могат самостоятелно да си осигурят стандартно жилище. Това може да стане с Жилищен закон/кодекс, който да урежда социалните, икономическите, техническите и правните аспекти на строителството и използването на жилищата, вкл. минимални изисквания, социални жилища, управление на жилищата, вкл. в режим на етажна собственост и т.н.
- Осигуряване на държавно финансиране, в рамките на не по-малко от 1% от държавния бюджет годишно под формата на специализиран финансов фонд за обезпечаване на дейности по обновяване на съществуващия

социален жилищен фонд и изграждането на нов, а също и за подобряване на качеството на жилищата на гражданите в неравностойно положение, в съответствие със съвременните изисквания за конструктивна безопасност и пестене на енергия.

- Създаване в Закона за социални услуги на нова услуга от общ икономически интерес – социално жилищно настаняване, за чието предоставяне общините да получават компенсации от държавата. Да се създаде на национално ниво нормативна рамка, която урежда възлагането и оперативното предоставяне на социалните жилища като услуга от общи икономически интерес.
- Предоставяне на интегрирана социална услуга, включваща система от мерки за подобряване икономическия и социалния статус на хора и семейства в уязвимо положение: жилищно настаняване, трудово посредничество, повишаване на трудова и образователна квалификация, социална интеграция, жизнени умения и др.
- В Закона за социално подпомагане идентифицираните уязвими лица да имат право на месечна целева помощ за наем не само при наемане на общински жилища (чиито брой е силно ограничен и достъпа до тях е често невъзможен), но и при наемане на жилище на свободния пазар;

➢ Създаване на условия за насърчаване ползването на необитавания жилищен фонд като социален жилищен фонд с помощта на:

- промени в Закона за местните данъци и такси, в който да се завиши ставката на данъка за необитавани жилища.
- общинско предприятие или Социална наемна агенция, която е медиатор между собствениците и наемателите и се грижи за жилищата и събирането на наемите.

➢ В Наредба № 8 от 17 декември 2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост, и на регистрите, предвидени в закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, в чл.26, да се добави нова т. 11 за вписване в регистъра на частна общинска собственост - предназначение на имота – жилищен или нежилищен. Това ще даде възможност за филтриране на информацията по този критерий, без да се създава самостоятелен регистър на общинските жилища.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 АНКЕТНА КАРТА

АНКЕТА ДО ОБЩИНИТЕ ОТН. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ:

Община:
Област:
Анкетата се попълва от:
Име:
Длъжност:
Дирекция/отдел:
E-mail:
Тел:

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЩИНАТА:

1.1.Население (по данни от НСИ към 31.12.2021 г.) ..... души.
1.2. Бюджет на общината, приет за 2022 г. …….. хил. лв.
1.3. Имате ли общинска наредба за управление на общинския жилищен фонд
А)ДА
Б)НЕ
В)Моля, дайте линк към актуалната наредба.....

1.4.Имате ли действаща стратегия за управление на общинската собственост, съгл. Чл. 8 ал. 8 от ЗОС?
А) ДА.
Б) НЕ
В) Моля, дайте линк към актуалната стратегия.....

1.5. Ползвате ли програмен продукт за жилищно настаняване? Ако отговорите с ДА, моля отбележете и отговор "Друго" и впишете името на продукта.
А) ДА
Б) НЕ
В) Друго .....
1.6. Имате ли разработен План за действие към Областната или Националната стратегия на РБ за равенство, приобщаване и участие на ромите 2021 – 2030? Моля, дайте линк към него.....
1.7. Имате ли публичен регистър на общинската собственост за Вашата Община ? Моля, дайте линк към него.....

II. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

2.1. Какъв е броят на ОБЩИНСКИТЕ жилища във Вашата община?
Моля, в тази секция НЕ включвайте информация за социални жилища, реализирани по ОПРР 2007-2013 г., или 2014-2020 г. Въпросите за тях са в следващата секция II.а. СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА ПО ОПРР
От тях:
2.1.1. за отдаване под наем .... бр.
2.1.2. за продажба .... бр.
2.1.3. ведомствени .... бр
2.1.4. резервни ... бр
2.1.5. апартамент …..... бр.
2.1.6. самостоятелна къща ……. бр
2.1.7. друг вид жилища (моля посочете какви) .... бр.
2.1.8. в град – общински център ..... бр.

2.1.9. в друг град ..... бр.
2.1.10. в села ..... бр.
Г) друго (моля посочете).....

2.2 Имате ли общински жилища, които са необитавани, защото имат нужда от основен ремонт? Ако отговорите с ДА, моля отбележете и "Друго" и впишете техния брой.
А)ДА
Б)НЕ
В) Друго .....

От тях:
2.2.1. за отдаване под наем .... бр.
2.2.2. за продажба .... бр.
2.2.3. ведомствени .... бр
2.2.4. резервни ... бр
2.2.5. други (моля посочете какви) .... бр.

2.3. Какъв е ОБЩО броят на ЗАЕТИТЕ общински жилища (БЕЗ социални реализирани по ОПРР)?.....
От тях:
2.3.1. за отдаване под наем .... бр.
2.3.2. ведомствени .... бр
2.3.3. резервни ... бр
2.3.4. други (моля посочете какви) .... бр

2.4. Какъв е ОБЩИЯТ брой на лицата, живущи в общински жилища (без социални жилища, реализирани по ОПРР)? .....
От тях:
2.4.1. за отдаване под наем .... бр.
2.4.2. ведомствени .... бр
2.4.3. резервни ... бр
2.4.4. други (моля посочете какви) ..... бр.

II.А. ОБЩИНСКИ СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА, РЕАЛИЗИРАНИ ПО ОПРР 2007-2013 ИЛИ 2014-2020

2.5. Имате ли социални жилища, реализирани по ОПРР или сте в процес на изпълнение на такъв проект? (Ако отговорите с НЕ, моля преминете към секция III. ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ)
А) ДА, имаме въведени в експлоатация социални жилища (Моля, посочете броя им в "Друго")
Б) ДА, в процес на изпълнение сме на такъв проект (Моля, посочете броя им в Друго)
В) НЕ
Г)Друго.....

2.6. Как е регламентирано управлението на социалните жилища?
А) в отделна общинска наредба за управление на социалните жилища (Моля, в "Друго" дайте линк към наредбата))
Б) в рамките на Наредбата за управление на общинските жилища
В) друго

2.7. Условията и критериите за картотекиране и класиране за настаняване под наем в социално жилище различават ли се от тези за настаняване под наем в общинско жилище?
А) ДА, различават се (Моля, отбележете "Друго" и посочете основните разлики)
Б) НЕ, еднакви са
В)Друго .....

2.8. За какъв срок се настаняват в социално жилище под наем одобрените кандидати?

А) 1 година
Б) 2 години
В) 3 години
Г) 4 години
Д) 5 години
Е) повече от 5 години
Ж) друго.....

2.9. При изтичане срока на настаняване в СОЦИАЛНИ жилища може ли да бъде продължено наемното правоотношение?
А) ДА, еднократно
Б) ДА, многократно
В) НЕ, не може да бъде продължено
Г) друго.....

2.10. Каква е наемната цена за социално жилище за 2021 г., в лв./м2 .....
2.11. Колко от социалните жилища са отдадени под наем? .....
2.12. Какъв е броят на живущите в социалните жилища под наем?.....
2.13. В колко от социалните жилища са настанени ромски семейства?.....
2.14. Колко от социалните жилища са необитавани?.....
2.14.1. Моля, посочете причините, поради които са необитавани.....

III. ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

3.1. Към 31.08.2022 г. колко ОБЩО са КАРТОТЕКИРАНИТЕ лица с установени жилищни нужди, на които към момента НЕ Е предоставено жилищно настаняване?.....
От тях:
3.1.1. самотни родители на непълнолетни деца ..... бр. ;
3.1.2. семейства с повече от две деца .... бр. ;
3.1.3. семейства с две деца .....;
3.1.4. семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност или дете с намалена способност за социална адаптация ..... бр;
3.1.5.семейства с едно дете ..... бр ;
3.1.6. млади семейства ..... бр;
3.1.7. други случаи ..... бр.;

3.2. Към 31.08.2022 г. колко ОБЩО са НАСТАНЕНИТЕ лица с установени жилищни нужди (Моля, посочете броя на настанените със заповед лица, а не всички членове на домакинството): .....бр.
От тях:
3.2.1. самотни родители на непълнолетни деца ..... бр. ;
3.2.2. семейства с повече от две деца .... бр. ;
3.2.3. семейства с две деца .....;
3.2.4. семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност или дете с намалена способност за социална адаптация ..... бр;
3.2.5. семейства с едно дете ..... бр ;
3.2.6. млади семейства ..... бр;
3.2.7. други случаи ..... бр.;

3.3. Към 31.08.2022 г. колко общо са настанените в общински жилища ромски семейства? ..... бр.
3.4. Към 31.08.2022 г. колко общо са настанените в общински жилища от други етноси (турци, арменци, власи, руснаци, евреи и др.)? .....
3.5. Към 31.08.2022 г. колко общо са настанените в общински жилища семейства на бежанци? .....
3.6. Към 31.08.2022 г. колко общо са лицата, които са с установена нужда от жилищно настаняване, но НЕ

СА картотекирани?.....
3.7. Към 31.08.2022 г. колко общо са бездомните лица на територията на Вашата община?
А) не поддържаме такава статистика
Б) брой .....
3.8. На територията на Вашата община предлагат ли се социални услуги за бездомни лица? Моля, отбележете всички верни отговори:
А) приют
Б) център за временно настаняване
В) кризисен център
Г) не се предлагат подобни услуги
Д) нямам информация
Е) друго .....

IV. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

4.1. Какъв е критерият за доходите на кандидатите за жилищно настаняване? Моля, цитирайте текста от наредбата? .....

4.2 Посочете групите лица в завсимост от степента на жилищната им нужда, според действащата във Вашата община наредба: (Моля, отбележете всички отговори, валидни за вашата общинна)
А) лица, които следва да освободят заеманите от тях жилища
и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността; Група ..... (първа група, втора група и т.н.)
Б)наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство,
надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция; Група ..... (първа група, втора група и т.н.)
В) лица, незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за
жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения Група .....
(първа група, втора група и т.н.)
Г)лица, живеещи в жилищни помещения негодни за обитаване, вредни в санитарно-
хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения затова ред;
Група .....
Д) семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно
Договаряне; Група .....
Е) семейства, заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите, установени в съответните наредби за общинските жилища; Група .....
Ж)друго.....

4.3. При подреждане на кандидатите за общинско жилище в една и съща група се дава предимство на:
А) първо предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца;
б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з)други случаи;
Б) второ предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца;
б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;
В) трето предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца;
б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, жияли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;
Г) четвърто предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца;
б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или

намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;
Д) пето предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца; б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з)други случаи;
Е) шесто предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца; б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, жияли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;
Ж) седмо предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца; б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;
З) осмо предимство (моля отбележете вярното): а)самотни родители на непълнолетни деца; б)семейства с повече от две деца; в)семейства с две деца; г)семейства с членове с инвалидност или намалена социална адаптация; д)семейства с едно дете; е)млади семейства; ж)семейства, живяли по-дълго време при лоши условия; з) други случаи;

4.4. Дава ли се по-голямо предимство, ако лицето попада в повече от една категория?. В кои категории?
.....

4.5. Има ли разписана методика за оценка на кандидатите за настаняване в общинско жилище? Ако отговорите с ДА, моля в отговор "Друго" посочете линк към тази методика:
А) ДА
Б) НЕ
В) Друго .....Моля посочете линк към тази методика .....

4.6. В случай че имате разписана методика за оценка на кандидатите за настаняване в общинско жилище, ползвате ли точкова система за оценка на кандидатите?
А) ДА
Б) НЕ
В) НЯМАМЕ МЕТОДИКА

V.НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

5.1.Годишният списък на гражданите, които ще бъдат настанени в общински жилища се обявява в следния срок:
А) веднъж годишно
Б) текущо
В) друго.....

5.2. Годишният списък на гражданите, които ще бъдат настанени в общински жилища се обявява на следното място:
А) на уебсайта на Общината. (Моля, дайте линк).....
Б) поставя се на видно място в сградата на Общината
В) друго .....

5.3. За какъв срок се настаняват под наем в общински жилища одобрените кандидати?
А) 1 година
Б) 2 години
В) 3 години
Г) 4 години
Д) 5 години

Е) повече от 5 години
Ж) друго .....

5.4. При изтичане срока на настаняване може ли наемното правоотношение да бъде продължено?
А) ДА, еднократно
Б) ДА, многократно
В) НЕ, не може да бъде продължено
Г) друго .....

5.5. Какъв е максималният срок, в който едно лице може да бъде настанено в общинско жилище под наем?
А) 3 години
Б) 5 години
В) 10 години
Г) 15 години
Д) няма краен срок
Д) друго .....

5.6. При удължаване срока на настаняване настъпва ли промяна в немните условия?
А) ДА, наемът се увеличава еднократно и НЕ ЗАВИСИ от продължителността на наемане;
Б) ДА, наемът се увеличава поетапно и ЗАВИСИ от продължителността на наемане;
В) НЕ, не се променя в сравнение с наема, който заплащат настанените за първи период;
Г) друго .....

5.7. Наемната цена за ОБЩИНСКО жилище за 2021 г. за централна градска част/първа зоена е в рамер на .....(лв./м2)

5.8. Предвиждате ли повишаване на наемните цени за общинско жилище за 2023 г.?
А) НЕ
Б) ДА, вече сме актуализирали наемите
В) ДА, предстои актуализация
Г) друго .....
5.9. Събирате ли депозит при наемане на общинско жилище? Моля, ако отговорите с ДА, посочете размера на депозита в отговор "Друго"
А) ДА, събираме депозит
Б) НЕ, не събираме депозит
В) друго.....

5.10. При настаняване на наемател в общинско жилище имате ли нормативно задължение да предоставите жилището в годен за обитаване вид?
А)ДА
Б)НЕ
В)друго

5.11. Има ли Вашата Община практика за приспадане на наеми за сметка на извършени от наемателя ремонти на общинското жилище?
А) ДА
Б) НЕ
В) друго

VI. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

6.1. Какъв е годишният приход от наеми на общински жилища за 2021 г.? ..... лв.
6.2. Колко са несъбраните вземания от наеми за 2021 г.?..... лв.

6.3. Какви са годишните разходи за администриране и управление на общински жилища за 2021 г. (в лв.)?.....
6.4. Какви са годишните разходи за ремонт и поддръжка на общински жилища за 2021 г. (в лв.)?.....
6.4.1. Достатъчно ли са тези средства за да поддържате общинските жилища в добро състояние?
А) ДА
Б) НЕ (Моля, посочете в Друго какво е необходимо да се промени за да можете да поддържате фонда в добро състояние))
В) друго .....

6.5. Кой стопанисва общинските жилища?
А) специализирано звено в общината
Б) общинско предприятие
В) общинско дружество
Г) външен изпълнител
Д) друго .....

VII. УСЛОВИЯ ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

7.1. Има ли взето решение от Общинския съвет за преустановяване продажбата на общински жилища?
А) ДА
Б) НЕ
В) друго .....
7.2. Предвидено ли е в стратегическите документи на Вашата Община предприемането на действия за увеличаване на общинския жилищен фонд? Моля, ако отговрите с "ДА" пояснете какво е предвидено, като попълните в отговор "Друго"
А) ДА
Б) НЕ
В) друго .....Ако да, моля опишете какви.....

7.3. Как извършвате оценката на общинските жилища за продажба:
А) на база пазарна оценка
Б) на база данъчна оценка
Г) на базисна цена
В) друго .....

7.4. Кой има право да закупи общинско жилище?
А) настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко 5 години от настаняването им;
Б) настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко 2 години от настаняването им;
В)настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако е изтекла най-малко 1 година от настаняването им;
Г) наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУПГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане на правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове,
Д) лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от ЗОС.
Е) друго .....

7.5. Какви са приходите от продажба на жилища за 2021г., в лева?.....

VIII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ

8.1. Колко са издадените административни актове за прекратяване на договор за наем на общинско жилище от 01.01.2021 г. до 31.08.2022г.? (Моля, посочете общ брой).....

8.1.1. При прекратяване на наемните взаимоотношения прилагате ли предварително изпълнение?
А) ДА
Б) НЕ
В) друго.....
8.1.2. При колко от издадените административни актове сте приложили предварително изпълнение? (Моля, посочете общ брой)) ……
8.1.3. Колко от административните актове за прекратяване на договор са влезли в сила от 01.01.2021 г. досега? (Моля, посочете общ брой)? .....
8.1.4. Имате ли висящи дела за прекратяване на договор за периода от 01.01.2021 г. досега? (Моля, посочете общ брой)? Моля посочете брой……..
8.2. Коя е най-честата причина за прекратяване на договора? (Възможен е повече от един отговор)
А) изтичане срока на договора
Б) неплатени наеми
В) неплатени комунални услуги
Г) неполагане грижа на добър стопанин при ползване на жилището
Д) използване жилището не по предназначение
Е) друго .....

IX. КОНТРОЛ И МОНИТОРИНГ

9.1.Контрол и мониторинг върху използването на общинските жилища се осъществява от (Моля опишете отдел/длъжност).....

9.2.Колко често се правят проверки на място в общинските жилища за изпълнение на договорните задължения на наемателите:
А) по сигнал
Б) ежемесечно
В) на тримесечие
Г) на шестмесечеие
Д) веднъж годишно
Е) друго .....

9.3. Колко често се следи редовното плащане на наемната цена и комуналните разходи?
А) ежемесечно
Б) на тримесечие
В) на шестмесечеие
Г) веднъж годишно
Д) не се следят
Е) друго .....

9.4. Контролира ли се в какъв вид се предава жилището при напускане на наемателя?
А) ДА, ако жилището не е в добро състояние, досегашният наемател е длъжен да плати разходите за ремонт
Б) ДА, но нямаме механизъм, по който да накараме досегашният наемател да плати за ремонт
В) НЕ, не се интересуваме в какъв вид се предава жилището
Г) друго .....

X. ТРУДНОСТИ/ПРОБЛЕМИ

10.1.Кандидатите за настаняване в общинско жилище под наем изпитват ли затруднения да попълнят и

осигурят необходимата документация за кандидатстване?
А)ДА
Б)НЕ
В) друго

10.2. Причини за затруднения при кандидатстване за общинско жилище(Възможен е повече от един отговор):
А) ниско ниво на грамотност
Б) голям брой изискуеми документи
В) необходимост от посещаване на различни институции за осигуряване на необходимата документация
Г) невъзможност да покрият разходите за заплащане на такси за издаване на необходимата документация
Д) липса на лични документи
Е) кандидатите не изпитват затруднения
Ж) друго .....

10.3. Общинската администрация оказва ли подкрепа на кандидатите за настаняване в общинско жилище за попълване и осигуряване на необходимата документация за кандидатстване?
А) ДА
Б) НЕ
В) друго.....

10.4. Има ли нужда от посредник („жилищен медиатор“) за кандидатите, които изпитват затруднения при кандидатстване за общинско жилище?
*)Жилищният медиатор е лице, което работи с представители на целевите групи за установяване на техните жилищни нужди и при необходимост ги подпомага в процеса на подобряване условията им на живот, като съдейства за изготвяне и подаване на документация към институции, съдейства при кандидатстване за финансиране за ремонти, съветва ги относно приоритетите и мерките за подобряване на жилищните им условия и др.
В момента подобна услуга се предлага само от отделни НПО и се обезпечава с проектно финансиране. Целта на въпроса ни е да установим дали оценявате този вид услуга като необходима и полезна за Вашата Община.
А) ДА
Б) НЕ
В) НЕ МОГА ДА ПРЕЦЕНЯ
Д) друго .....

10.5. Кой би трябвало да изпълнява ролята на посредник при кандидатстване за общинско жилище?:
А) общински служител
Б) НПО
В) друга институция (моля посочете коя).....
Г) няма нужда от такава услуга
Д) друго .....

10.6. Считате ли, че при настаняване в общинско жилище трябва да се оказва допълнителна подкрепа за: (Възможен е повече от един отговор)
А) намиране на работа
Б) социална интеграция
В) ремонтиране на жилището
Г) поддържане на жилището
Д) няма нужда от допълнителна подкрепа
Е) друго .....

10.7. Ако считате, че има нужда от промени в законовата рамка за жилищно настаняване, моля посочете

какви?.....

10.8. . Моля, посочете трудности и проблеми, които не сме отразили по-горе в анкетата:
.....

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ КОМЕНТАРИ

Благодарим Ви за отделеното време и споделената практика!

11.1. Тук може да споделите всичко, което не сме засегнали или бихте искали да добавите
.....

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: СПИСЪК ОБЩИНИ БЕЗ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

ОБЩИНА	ОБЛАСТ	Брой население към 31.12.2021 г.
Аврен	Варна	9 654
Антон	Софийска	1 442
Белово	Пазарджик	7 242
Белоградчик	Видин	5 194
Бобов дол	Кюстендил	6 860
Бобошево	Кюстендил	2 424
Бойница	Видин	780
Борино	Смолян	2 968
Борован	Враца	4 930
Брегово	Видин	3 967
Брусарци	Монтана	4 029
Венец	Шумен	7 082
Ветово	Русе	10 950
Георги Дамяново	Монтана	2 089
Гърмен	Благоевград	14 751
Завет	Разград	8 726
Златарица	Велико Търново	3 536
Искър	Плевен	5 712
Калояново	Пловдив	10 791
Кочериново	Кюстендил	4 129
Кресна	Благоевград	4 991
Криводол	Враца	7 934
Кричим	Пловдив	7 636
Крушари	Добрич	3 659
Куклен	Пловдив	6 682
Лесичово	Пазарджик	5 085
Марица	Пловдив	31 886
Медковец	Монтана	3 272
Минерални бани	Хасково	6 554
Мирково	София	2 307
Перущица	Пловдив	4 735
Първомай	Пловдив	22 574
Рила	Кюстендил	2 366
Родопи	Пловдив	32 215
Садово	Пловдив	14 647
Сапарева баня	Кюстендил	6 439
Своге	София-област	19 658
Симитли	Благоевград	12 852
Стамболово	Хасково	6 383
Стрелча	Пазарджик	4 396
Суворово	Варна	7 704
Съединение	Пловдив	9 504

Проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрацията и граждани за отговорни жилищни решения“.
Осъществява се с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Хаджидимово	Благоевград	8 746
Хитрино	Шумен	7 073
Ценово	Русе	4 604
Чавдар	София-област	1 216
Черноочене	Кърджали	8 668
Чипровци	Монтана	3 005
Якоруда	Благоевград	9 478
ОБЩО до тук	**5,6%**	383 525
ОБЩО за страната	100%	6 838 937