

**КОНЦЕПЦИЯ
НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ЗА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА
В СФЕРАТА НА ОБЩИНСКИЯ
ЖИЛИЩЕН ФОНД**

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Въведение	1
1. СТРАТЕГИЧЕСКИ ДОКУМЕНТИ В ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА НА НАЦИОНАЛНО, РЕГИОНАЛНО И МЕСТНО НИВО	1
1.1. Национална жилищна стратегия на Република България	1
1.2. Общ устройствен план на София	2
1.3. Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град София 2014 – 2020 г.	2
1.4. План за развитие на Столична община за периода 2014- 2020 г.	3
1.5. Стратегия за управление на общинската собственост	3
Съгласно Закона за общинската собственост Общинският съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост.	3
II. Нормативна рамка	4
III. Анализ на общинския жилищен фонд на Столична община	6
1. ДЕМОГРАФСКИ КОНТЕКСТ	6
2. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА	12
2.1. Състояние на жилищния фонд	12
2.2. Обобщение.	12
IV. Анализ на добрите практики в управлението на общинския жилищен фонд и предложения за прилагането им, съобразени със спецификата на Столична община	13
1. МЕСТНИ ВЛАСТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ	13
1.1. Италия	13
1.2. Австрия	18
1.3. Великобритания	19
1.4. Румъния	20
1.5. Португалия	21
2. ДРУГИ ОБЩИНИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ	23
3. ОБОБЩЕНИЕ НА ЧУЖДЯ ОПИТ	24
3.1. Модели на финансиране и подпомагане	24
3.2. Бенефициенти и приоритетни целеви групи	24
V. Бъдещи насоки за управление на общинския жилищен фонд и прилагане на нови практики при регламентиране на наемните правоотношения напред	26
V.1. Въпроси за решаване в сферата на жилищната политика	26
V.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КАТЕГОРИИТЕ НАЕМАТЕЛИ, КОИТО В БЪДЕЩЕЩЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАСТАНЯВАНИ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД	26
V.3. ПО ОТНОШЕНИЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА	27
V.4. ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД	28

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящият документ е Концепция на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд и цели цялостен и единен подход, реализация, организация и използване на общинските жилища с цел постигане на ефективно управление, контрол на административните дейности и предоставянето на качествени услуги.

Основания за разработване на Концепцията

Концепцията е разработена съобразно публикуваните документи, определящи функционирането и оперативното управление на общинския жилищен фонд на Столична община, в това число закони и подзаконови нормативни актове. Вzeti са под внимание изисквания, препоръки и най-добри практики за уреждането на подобен род отношения.

Общият преглед и анализ на дългогодишната практика на СО по предоставянето на жилища под наем, показва, че е необходимо формиране на съвременна перспективна визия за цялостен и единен подход, организация, реализация и използване на наличните ресурси за ефективно осигуряване на тази дейност.

Цели на Концепцията

С приемането на Концепцията се цели:

- гарантиране внедряването на нов подход за организация, реализация и използване на наличните ресурси за ефективно осигуряване на дейността по отдаване под наем на общинския жилищен фонд;
- определяне на бъдещи основни насоки и водещи принципи спрямо наемните отношения, касаещи общинските жилища.

1. СТРАТЕГИЧЕСКИ ДОКУМЕНТИ В ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА НА НАЦИОНАЛНО, РЕГИОНАЛНО И МЕСТНО НИВО

1.1. Национална жилищна стратегия на Република България

Националната жилищна стратегия на Република България е приета с Решение № 395 на Министерски съвет от 14.05.2004 г. и определя основните цели и подцели на новата жилищна политика. Очертават се принципите и насоките на управленската дейност, които трябва да се реализират за тяхното изпълнение, с оглед подобряване на състоянието на жилищния фонд и на жилищната среда и повишаване степента на жилищната задоволеност. Предвидено е стратегията да послужи като основа за разработване на конкретни национални, регионални и общински планове за действие.

Като основни проблеми на жилищната система са изведени неравномерното разпределение на жилищния фонд на територията на страната, неблагоустрояването на голяма част от жилищния фонд, ниската степен на осигуряване на енергийна ефективност. Като съществен проблем е оценена и ниската достъпност на жилището от икономическа гледна точка, както за закупуване, така и за наемане.

Стратегията отбелязва и проблемите на общините, свързани с липсата на свободен жилищен фонд, с който да решават социални потребности, както и силно ограниченото строителство на общински жилища. Липсват и регламенти за създаване на жилищни асоциации, които да изграждат и поддържат наемен фонд с умерени наемни цени.

Към момента се изготвя нова Националната жилищна стратегия на Република България.

<http://www.ncrdhp.bg/%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BD%D0%B0-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D0%B0-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%8F-%D0%BD%D0%B0-%D1%80%D0%B5%D0%BF%D1%83/>

http://www.ncrdhp.bg/wp-content/uploads/2017/03/NHP_HABITAT_15022017.pdf

1.2. Общ устройствен план на София

Броят на прогнозното население е основният параметър, по който се планират всички градски функционални системи. Това се отнася главно за система "Обитаване", която има за основна цел изграждането на балансирана, качествена и устойчива жилищна среда, отговаряща на съвременните изисквания на обитателите на Столична община в т. ч. преструктуриране и обновяване на жилищните комплекси. За постигане на целите е необходимо да се осигурят достатъчно терени за бъдещо развитие при децентрализиране на обитаването за постигане баланс в урбанизацията и използване резервите на териториите извън компактният град и близкия околорадски район и повишаване в оптимални граници на интензивността на използване на жилищните територии.

Жилищните потребности с хоризонт до 2030 г. определят и необходимост от преструктуриране на общинския жилищен фонд.

За постигане на главната цел за развитие на жилищните територии се предвижда пакет от конкретни цели, вкл.:

- Ревитализиране на социалния жилищен сектор;
- Създаване на условия за изграждане на достъпни еднофамилни жилищни сгради;
- Децентрализиране на обитаването за постигане на баланс в урбанизацията и използване на резервите на териториите извън компактният град и близкия околорадски район.

1.3. Интегриран план за градско възстановяване и развитие на град София 2014 – 2020 г.

Интегрираният план за градско възстановяване и развитие на град София 2014 – 2020 г. е приет с Решение № 722 по Протокол № 54 от 19.12.2013 г. на Столичния общински съвет.

Целите и приоритетите на плана са определени въз основа на изготвен целеви и проблемен анализ. В частта си относно жилищните условия този анализ

извежда проблемите на недостатъчността на общинския жилищен фонд (около 3% от обитавания жилищен фонд). Общинският наемен фонд е разпръснат в сгради в режим на етажна собственост, което го прави трудно управляем.

Заклученията на анализа при изготвяне на плана са: нисък дял на общинския жилищен фонд, който не отговаря на потребностите, разпръснат, с недобро поддържане, липса на достъпни ипотечни инструменти за млади семейства, както и цялостна система за жилищно субсидиране.

Въз основа на анализа са определени основна и допълнителна зона за социално въздействие – С1 и С2.

В рамките на Интегрирания план за градско възстановяване и развитие е разработена програма за реализация само за основната зона С1. Основната зона за въздействие включва части от районите „Надежда“, „Красна поляна“, „Илинден“, „Връбница“ и „Сердика“.

1.4. План за развитие на Столична община за периода 2014-2020 г.

Планът за развитие на Столична община за периода 2014- 2020 г., приет с Решение №159 по Протокол №30 от 06.04.2017 г. на Столичен общински съвет, посочва, че разработването на нова Концепция за жилищна политика на Столична община до 2020 г. предполага и приемане на нова Наредба за реда и условията за настаняване в общински жилища на територията на Столична община, в която се конкретизират приоритетните групи и се въвеждат нови критерии за настаняване в общински жилища.

1.5. Стратегия за управление на общинската собственост

Съгласно Закона за общинската собственост Общинският съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост.

Столична община в изпълнение на част от задачите на Стратегията за управление на общинската собственост до 2016 г. (приета с Решение № 1 от 23.01.2014 г. на Столичен общински съвет) и на база пилотен европейски проект, изгради Информационна система (ИС ПРОМИС) – интегриран регистър на имотите, собственост на Столична община

В рамките на проекта е изготвен програмен продукт, който е внедрен в Столична община и районните администрации през 2017 г., като към момента е на етап попълване на данни и информация за наличните имоти – общинска собственост.

ИС „Промис“ предоставя данни за правното и фактическото състояние на имотите (вкл. и за общинските жилища) и тяхното използване като: вид на конструкцията, състояние на обектите, етажност, година на построяване; изготвени пазарни, данъчни, базисни, застрахователни оценки; административна структура, отговорна за управлението на имота; въвеждане на стандарти за поддръжка на общинската собственост; оценка за разходите, които ще направи общината след въвеждането в експлоатация на всеки един новоизграден или реконструиран имот; данни за управлението на имотите – договори за наем, срокове, цени и др.

II. НОРМАТИВНА РАМКА

Правната уредба на общинския жилищен фонд като част от общинската собственост се съдържа в Закона за общинската собственост, Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на СОС) и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г. на СОС).

Съгласно Закона за общинската собственост по своето предназначение общинските жилища са:

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

Предназначението се определя от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите на общината.

Законът за общинската собственост предвижда възможността за изграждане и на социални жилища.

Условията и редът за установяване на жилищни нужди, настаняване, придобиване, управление и разпореждане с общинските жилища се определят с наредба на общинския съвет по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Съгласно Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община кметовете на райони организират и отговарят за поддържането и управлението на общинските жилища на територията на съответния район.

В жилища за отдаване под наем се настаняват¹:

- лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост;
- наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
- лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

В резервните жилища² се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

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

¹ Чл. 43 от ЗОС

² Чл. 45 от ЗОС

Право да кандидатстват за настаняване под наем имат семейства или домакинства, отговарящи на критерии, изчерпателно посочени в чл. 5, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.

Право да бъдат настанени в общински жилища имат семейства/домакинства, включени в окончателните годишни списъци на районните администрации.

Наемната цена за общинските жилища е нормативно определена в Наредбите и се определя за 1 кв. м площ, съобразно зоната и подзоната, в които жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и качествата на околната среда.

Продажба на общински жилища

Броят, видът и местонахождението на жилищата за продажба се определя от Общинския съвет по предложение на кмета на общината.

Право да закупят общински жилища имат:

- наематели, настанени по административен ред в тях не по-малко от 5 години без прекъсване;
- наематели на общински жилища, правоимащи по Закона за уреждане на правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове (ЗУПГМЖСВ);
- наематели, настанени като осъдени по чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти;

Съгласно чл. 37, ал. 1 от Наредбата не могат да се продават следните общински жилища:

- резервните общински жилища;
- общински жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета на Закона за общинската собственост;
- общински жилища, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията;
- общински жилища в общински сгради до три етажа включително, които не се запазват като елемент на застрояването по ПУП;
- общински жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не представляват домакинство.

Продажна цена

Продажната цена на жилищата от общинския жилищен фонд се формира по реда и при условията на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община и продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота (чл. 47, ал. 2 от ЗОС).

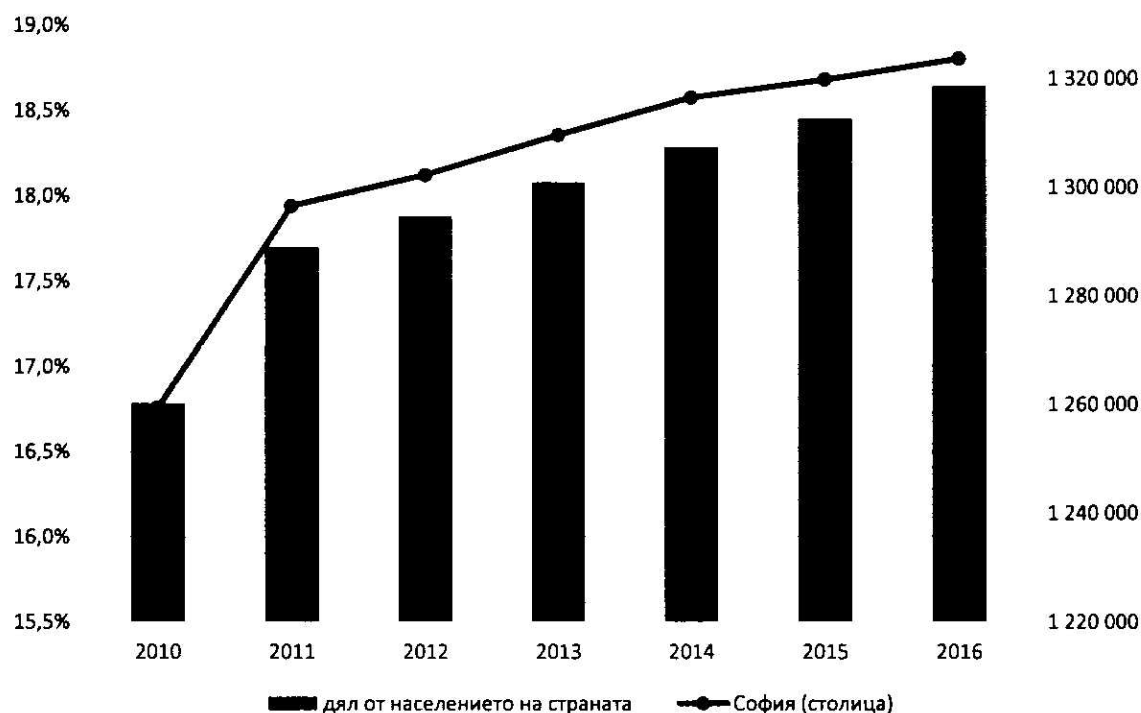
III. АНАЛИЗ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

1. ДЕМОГРАФСКИ КОНТЕКСТ

Провеждането на жилищната политика предполага доброто познаване демографските характеристики на населението и жилищата в Столична община с оглед на ясен паралел между потребностите на целевите групи, целите на политиката и възможностите ѝ за изпълнение.

Населението на София нараства устойчиво като само за периода 2010 – 2015 г. се увеличава с повече от 60 хиляди жители. В относително изражение в столицата живее почти 1/5 от населението на страната, като на фона на отрицателната демографска тенденция в страната този дял постепенно нараства.

Графика 1. Брой на населението в област София (столица) и дял на населението в областта от общото за страната за периода 2010 – 2016 г.



Съгласно последното преброяване на населението и жилищата 5,7% от общия брой на жилищата в София е общинска или държавна собственост. Делът на държавната и общинската собственост е най-високият за страната.

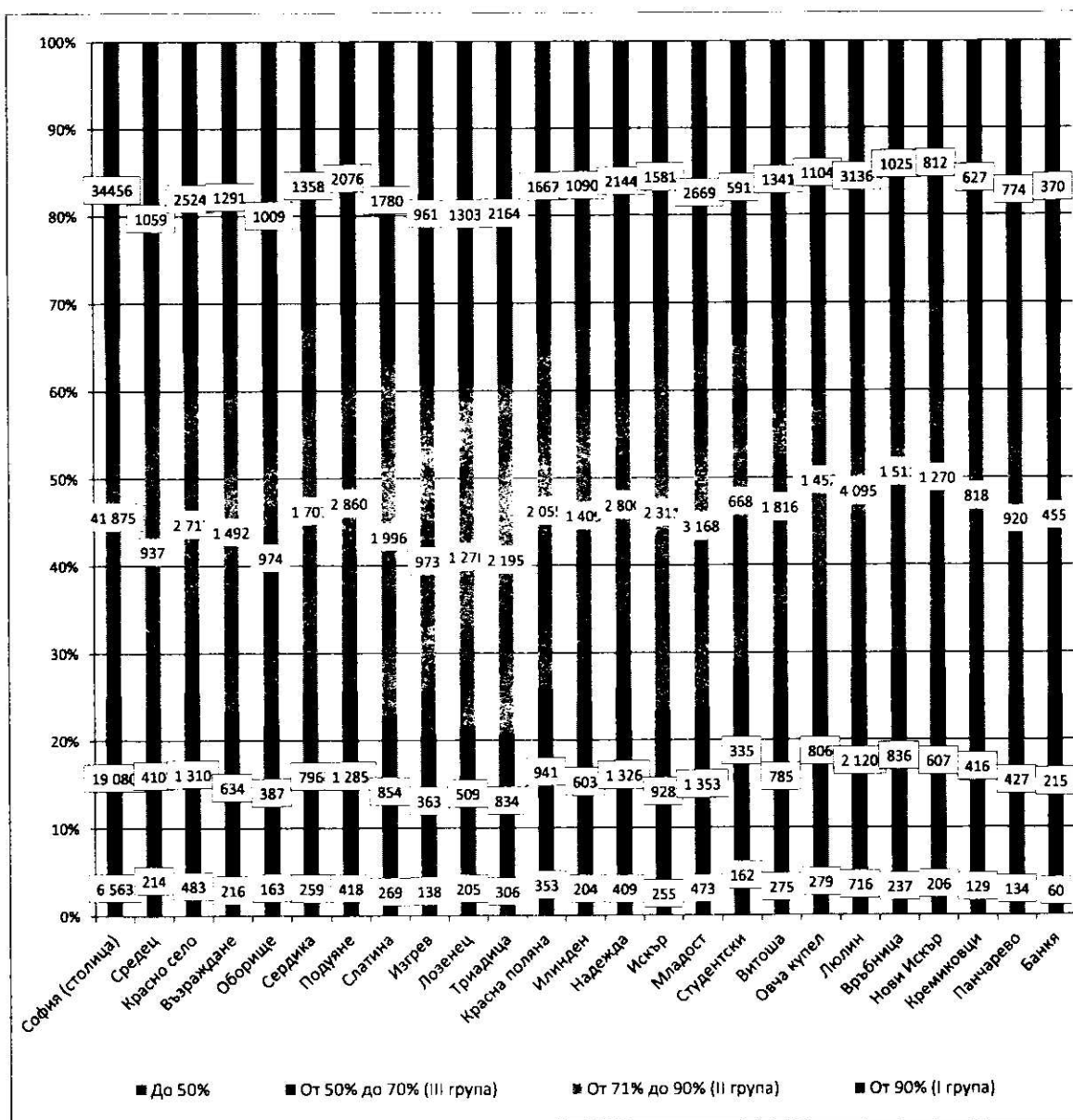
Потенциалните рискови групи с необходимост от настаняване в общинско жилище са:

- хора с увреждания/намалена работоспособност;
- семейства/домакинства в риск от бедност и социално изключване.

При хората с увреждания е налице невъзможност или затруднение да участват активно на пазара на труда. Поради тези причини следва да се обърне внимание на тази рискова група и да се потърсят подходящите механизми за подпомагането ѝ.

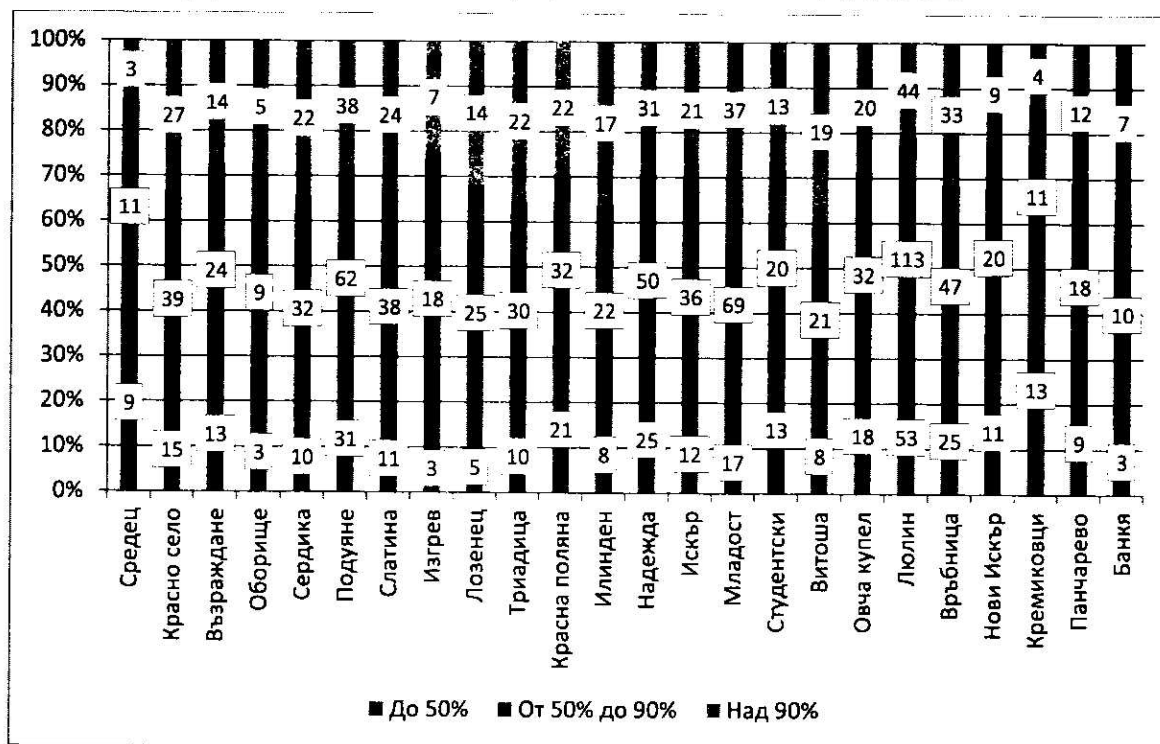
Общият брой хора с намалена работоспособност, които са на възраст над 16 години, на територията на София е 101 974 души по данни от преброяването на населението, направено през 2011 г.

Графика 2. Разпределение на населението с намалена работоспособност в област София (столица) по райони и степен на увреждането по данни от преброяване на населението през 2011 г.



Друга специфична рискова група са децата с увреждания като общият им брой в столицата е 1 599 към 2011 г.

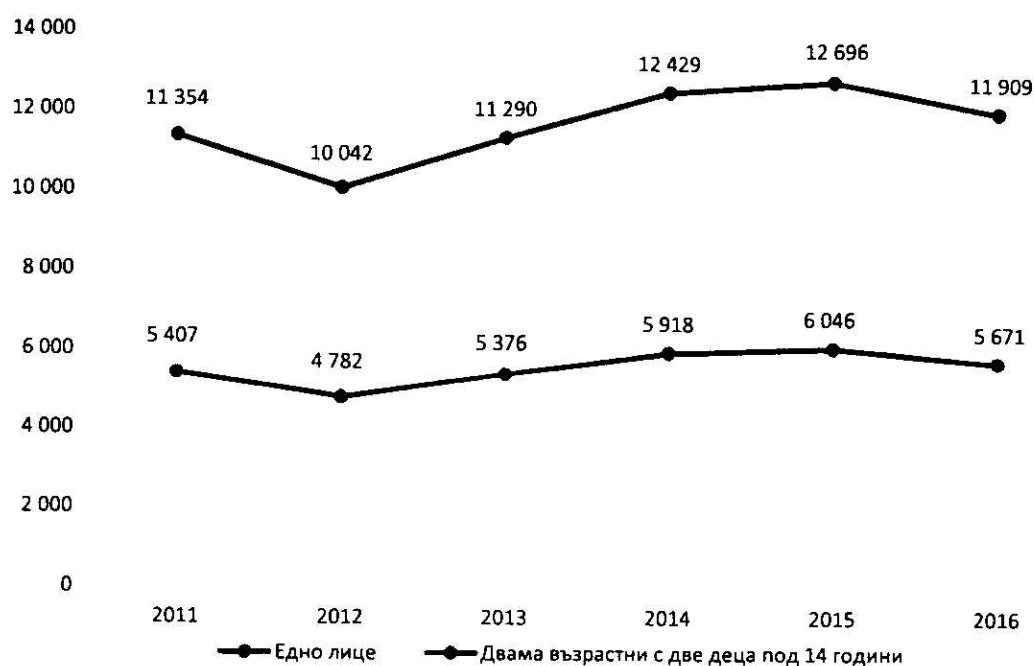
Графика 3. Разпределение на децата с увреждания в област София (столица) по райони и степен на увреждането по данни от преброяване на населението през 2011 г.



Индикатори за бедност и социална изолация

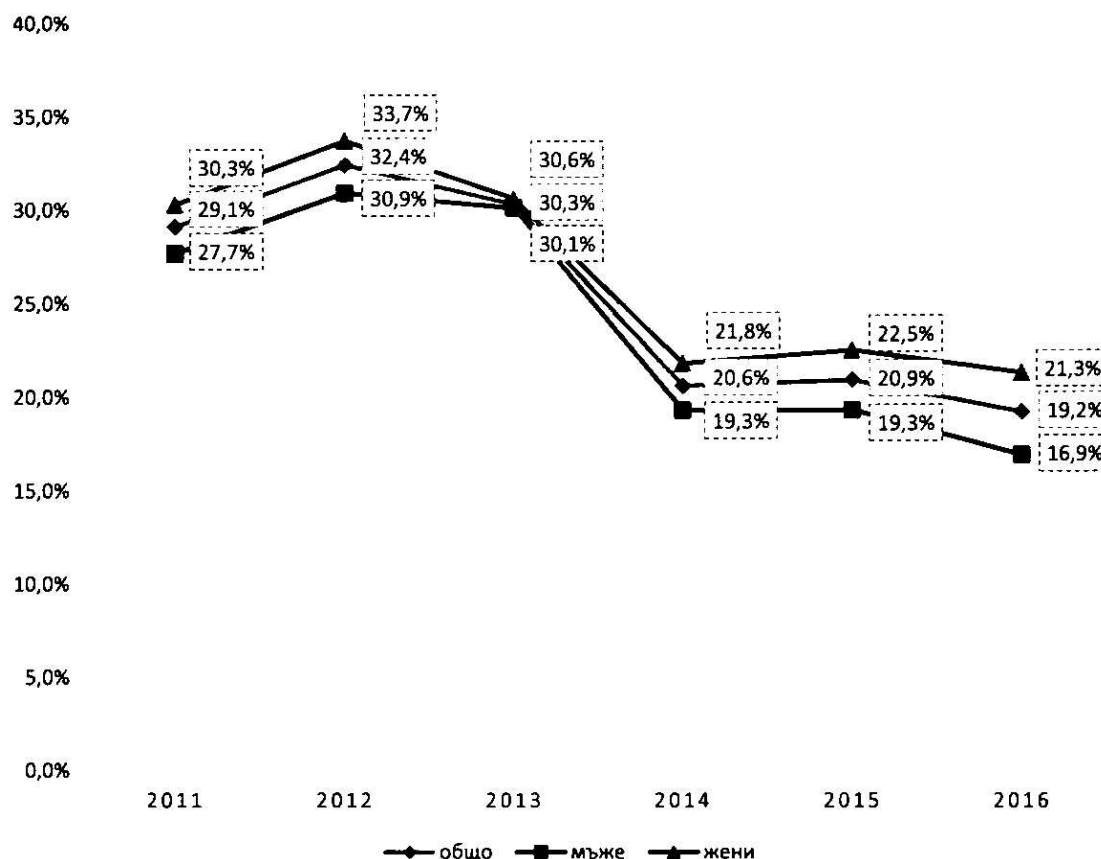
Линията на бедност е годишният доход, получен от едно лице или семейство, под която то се счита за бедно. Линията на бедност се изчислява ежегодно.

Графика 4. Линия на бедност за област София (столица) за периода 2011 – 2016 г. [в лева]



Наред с населението, живеещо в бедност, следва да се има предвид и населението, живеещо в материални лишения. За разлика от предходния разглеждан индикатор делът на населението, живеещо в материални лишения, намалява.

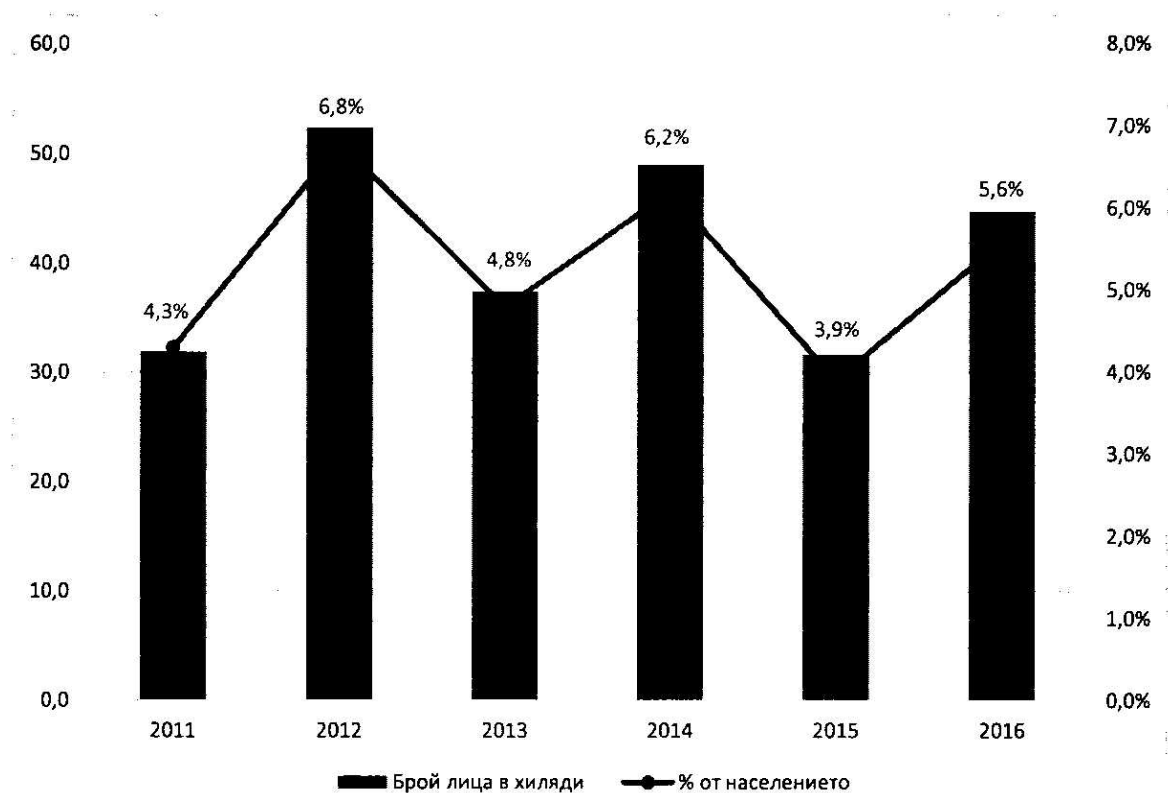
Графика 5. Процент от населението, живеещо с материални лишения, за област София (столица) за периода 2011 – 2016 г. [в %]



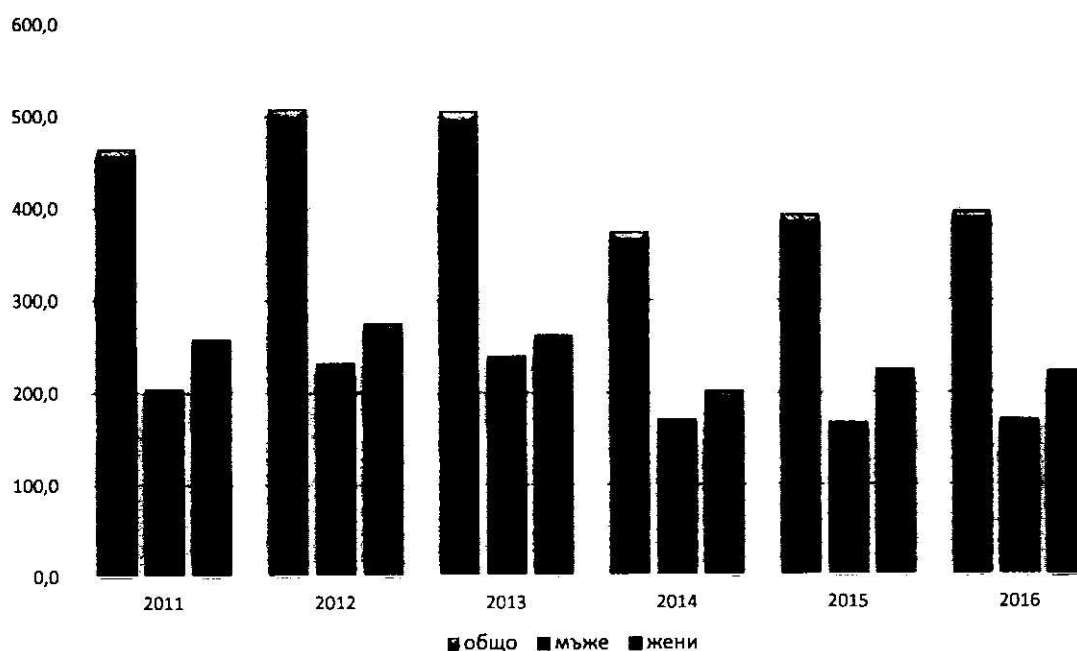
Друг индикатор на бедност е ниският интензитет на икономическа активност.

Въз основа на индикаторите за бедност Националният статистически институт изчислява комбиниран индикатор, който включва показателите риск от бедност, нисък интензитет на икономическа активност, материални лишения и оценява населението в риск от бедност или социално изключване.

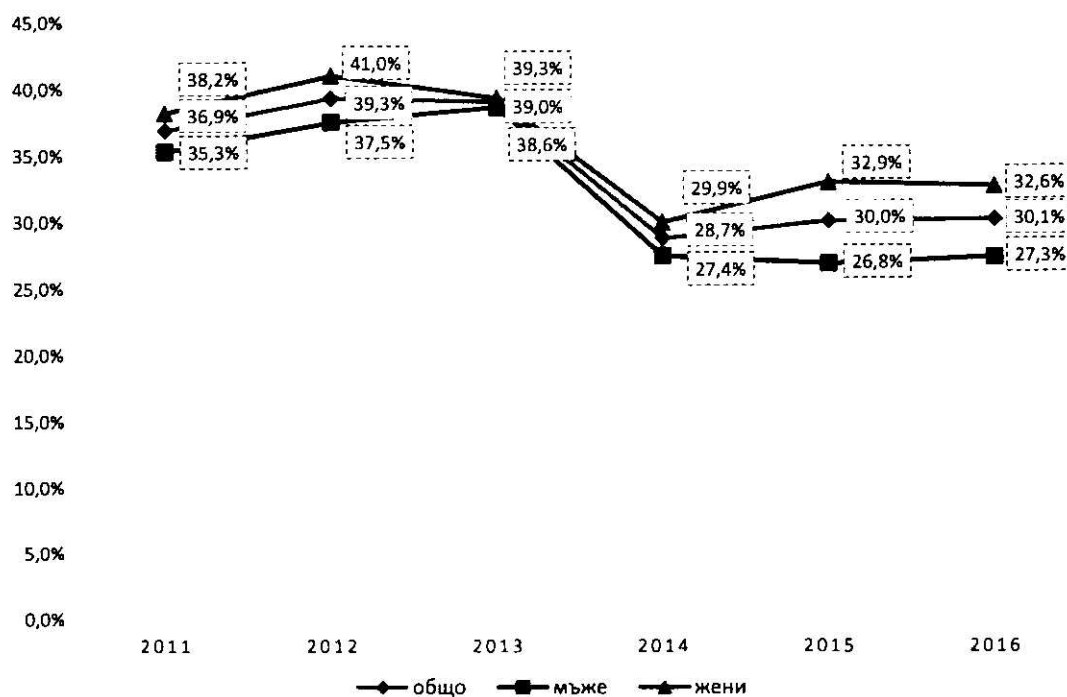
Графика 6. Лица, живеещи в домакинства с нисък интензитет на икономическа активност за област София (столица), за периода 2011 – 2016 г. [в хиляди; %]



Графика 7. Население в риск от бедност или социално изключване за област София (столица) – по пол – за периода 2011 – 2016 г. [в хиляди]



Графика 8. Население в риск от бедност или социално изключване за област София (столица) – по пол – за периода 2011 – 2016 г. [в %]



2. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

2.1. Състояние на жилищния фонд

Общинските жилища в Столична община се управляват от кметовете на райони съобразно тяхното местонахождение.

Разпределението на жилищата, определени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, не е равномерно по райони.

По данни от районните администрации на Столична община за състоянието на 96% от общинския жилищен фонд: 31,9% от жилищата са в добро състояние, 46,9% в задоволително състояние, 18,6% в лошо състояние, а 1,1% са необитаеми.

В преобладаващите случаи общинските жилища са в сгради в режим на етажна собственост.

Основните и текущите ремонти на жилището са задължение на наемателя по силата на сключения договор за наем. Ремонтите на общите части са ангажимент на Общината като собственик.

Наемните цени за общинските жилища са определени в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Базовата цена на наемите е 0,80 лв. на квадратен метър като тази стойност се изменя с определени коефициенти в съответствие с конкретните параметри на жилището. Нормативно определената наемна цена е сравнително ниска в сравнение с пазарната наемна цена, което е в съответствие със социалните функции на Столична община. Заедно с наема и таксата за битови отпадъци наемателите заплащат направените режийни разходи.

Съществен проблем при управлението на общинските жилища е събираемостта на наемите. Поради спецификите на целевата група и ниските доходи, с които разполагат наемателите, този проблем съществува както със събирането на приходите от наеми, така и режийните разходи като електричество, отопление и вода.

2.2. Обобщение.

Като основни проблеми с управлението на съществуващия жилищен фонд на Столична община се очертават:

- Недостатъчният брой общински жилища за настаняване под наем спрямо установеният брой на нуждаещите се
- Недоброто състояние на част от жилищата и недостиг на средства за поддържането им
- Трудности при събиране на дължими наеми и режийни разходи
- Жилищен фонд, който е разпръснат в сгради в режим на етажна собственост.

IV. АНАЛИЗ НА ДОБРИТЕ ПРАКТИКИ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПРИЛАГАНЕТО ИМ, СЪОБРАЗЕНИ СЪС СПЕЦИФИКАТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

1. МЕСТНИ ВЛАСТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

1.1. Италия

Общ преглед на сектора³

Определение за социално жилище

Официално определение на социални жилища в Италия е въведено за първи път през 2008 г. Социалните жилища се състоят основно от безсрочно отдадени под наем жилища. За социални жилища се считат и жилища, построени или рехабилитирани чрез публично и частно участие или използването на публични средства, отдадени под наем за най-малко осем години, които също така се продават на достъпни цени с цел постигане на оптимален "социална микс".

Социалните жилища под наем в момента представлява около 4% от националния жилищен фонд. Има три основни типа на публично подкрепени жилища: субсидирани жилища (*edilizia sovvenzionata*), подпомагани жилища (*edilizia agevolata*) и комунални жилища (*edilizia convenzionata*).

Кой осигурява социални жилища?

Публичният сектор е представен предимно от бившия Автономен институт за социални жилища (Публична агенция по жилищните въпроси), създаден през 1903 г., и публични институции. Към настоящия момент това представителство се трансформира в Автономните държавни агенции (териториални компании за жилищно строителство) с различни правни наредби. Те притежават и/или управляват обществения жилищен фонд и техните дейности са насочени към домакинствата с ниски доходи.

Общините притежават социални жилища под наем, а в някои случаи те и ги управляват директно. Жилищните кооперации и други частни доставчици са били включени в предоставянето на социални жилища от 1978 г. насам.

Как се финансират социалните жилища?

Финансирането се осигурява от регионите. Общините заедно с регионите съфинансират с помощни средства наемния сектор, както и осигуряват имоти на доставчици на социални жилища. Централното правителство е отговорно за макро-програмирането и съфинансиране на проекти чрез жилищни надбавки, съфинансиране на програми и програми за подпомагане на жилища за социално наемане за градско обновяване.

Съвсем наскоро Националният жилищен план постави основата за нови форми на публично-частни партньорства чрез създаване на интегриран фонд за недвижими имоти, състоящ се от националния фонд и мрежа от местни

³ Източник: <http://www.housingeurope.eu/resource-111/social-housing-in-europe>

револвиращи фондове, предназначени предимно за финансиране на социални жилища. Няколко такива инструменти са били реализирани до момента, но този вид финансиране се приема като революционно и като предизвикателство, особено за публичния сектор.

Кой има достъп до социални жилища?

Социалните жилища в Италия имат задача от обществен интерес "запазването на социалното сближаване, за намаляване жилищните проблеми на хората в неравностойно положение и техните семейства, които нямат достъп до жилища на свободния пазар". Регионите имат отговорността да се определят изискванията за достъп до социални жилища, както и правила за определяне на наемите. В случай на публични социални жилища, допустимостта се основава на набор от критерии за регистрация в списъците на чакащите във всички италиански региони. Това са доходите на кандидатите; адрес и националност. Приоритет при достъпа до социални жилища се дава на хора, които обитават жилища в лошо състояние, многодетни семейства или за хората, живеещи в съжителство.

Последни промени и тенденции в сектора

Поради съкращения на местните бюджети и произтичащата от това необходимост от увеличаване на финансовите средства на общинско ниво, освобождаването от общинския данък върху недвижими жилищни имоти, прилагано за социални жилища, отдавани под наем, е най-вероятно да бъде елиминирано. В същото време, както в публичния и частния сектор, феноменът на неплатен наем се увеличава поради общото обедняване на италианските семейства.

Ако прибавим към това факта, че сегашната система е настроена наем в социалния сектор да се основава на доходите на домакинствата, то е ясно, че в публичния сектор за отдаване под наем ще трябва да се поддържат нарастващите разходи, докато доходите от наеми ще бъдат намалени. Освен това, възможността за набиране на средства чрез продажбата на публичен склад в момента е много ограничена поради финансовата криза.

Публични дружества за изграждане, рехабилитация и управление на субсидирани жилища

Северна Италия, Триест, Падуа: A.T.E.R. (Azienda Territoriale per L'edilizia residenziale/Териториална компания за жилищно строителство) – публични дружества за изграждане и управление на социални жилища, вкл. администриране на картотекирането и настаняването. Субсидирани от регионите. Изграждат, придобиват и възстановяват имоти с цел продажба, отдаване под наем, вкл. и с опция продажба. Дружествата получават субсидия за управление на жилища, собственост на дружеството и общината, както и за жилища, собственост на трети лица, но под управлението на дружеството.

Прилагат се правила за разпределяне и управление на субсидирани жилища за настаняване, както и критерии и процедури за предоставяне на кредити за свързаната дейност по поддръжката.

Съвкупността от имотите, използвани като субсидирани жилища, се състои от:

- жилища, собственост на АТЕР и местните власти, изградени с цел използване като субсидирани жилища;
- места за настаняване, собственост на трети лица, пряко управлявани или под управлението на АТЕР чрез специфично споразумение.

Изискванията за настаняване на бенефициенти в субсидираните жилища са свързани с наличие или съответно липса на следните обстоятелства/групи обстоятелства:

- Национално гражданство или гражданство на ЕС, или в случаи на граждани на ЕС – отговарящи на изискванията в областта на имиграцията
- Установяване или осъществяване на професионална дейност на територията на региона
- Не притежават жилищни имоти, намиращи се на територията на страната, които да отговарят на нуждите на семейството
- Семейството има доходи, които не превишават определена граница в евро, като се коригира с коефициенти в зависимост от броя на членовете на семейството (за всеки член след първия – с по 10% по-малко; така за петия член сумата е 60% от дохода на едночленно семейство; за всеки допълнителен член процентът се намалява 5 пункта)
- Имигрантите могат да кандидатстват за настаняване в субсидирани жилища само в случаи, които се отнасят до възрастни хора или настойници на малолетни деца.

Като критерии за класиране на кандидатите са определени:

- индикатор за общото икономическо положение ISEE;
- ситуации на съжителство или пренаселеност на обитаваното жилище, недостиг на жилищна площ;
- лоши жилищни условия;
- период на престой в предишната класация за настаняване, в същата община;
- обитавано жилище, което е отдалечено от мястото на работа;
- срок на пребиваване в региона;
- дял на наема от доходите на семейството/домакинството.

ISEE – индикатор за еквивалентна икономическа ситуация е инструмент за измерване на икономическото състояние на семействата в Италианската република. Това е индикатор, който да отчита приходи, активи (ценни книжа и недвижими имоти) и характеристиките на семейството (за броя и вида). Единната оценка на икономическите критерии служи за достъп от лица, които търсят услуги или социални услуги, или помощи до системата за социално подпомагане.

Индикаторът се изчислява като съотношение на група **ДОХОДИ** и група **СЕМЕЙСТВО**.

Група **ДОХОДИ** = доход от трудова дейност + условен доход (капиталови, финансови инструменти, други) – годишно заплащан наем (но не повече от определена сума) + 20% от общата стойност на (притежавани движими вещи + нежилищни имоти – дългове)

Група **СЕМЕЙСТВО** представлява коефициент, изчислен на база брой членове и характеристики на семейството (брой членове, наличие на един

родител с малки деца, член на семейството с увреждания (над 66%), двама работещи родители с малки деца и др.).

В допълнение могат да бъдат определяни като приоритетни за даден регион "специални категории": възрастни хора, млади семейства, емигранти, завръщащи се в Италия, многочленни семейства, бежанци и имигранти и др.

В региона на Триест публичното дружество е определило като категории за приоритетно настаняване:

- възрастни, самотни хора или двучленни семейства, в които поне единият е навършил 65 години;
- млади двойки със или без деца, в които и двамата партньори са под 35-годишна възраст;
- семейства/домакинства от един човек, който издържа едно или повече деца;
- хора с увреждания;
- семейства в затруднена икономическа ситуация;
- семейства, в които само един от съпрузите работи/има доходи;
- многодетни семейства с не по-малко от три деца;
- домакинства, издържащи възрастни над 65 години или хора с увреждания;
- лица с окончателно решение за извеждане от жилища;
- емигранти в съответствие с разпоредбите на член 2, параграф 1 от Закон 26 Февруари 2002 г., п. 7 (Нова рамка за регионални интервенции в областта на сънародници в чужбина и завърнали се).

Наемът на социалните жилища се определя в съответствие с доходите на наемателите.

Продажба на жилища е допустима само при запазване на необходимия капацитет на наемната площ. Подходящите за продажба жилища се включват в съгласуван план, който се обявява публично.

Нов модел за социално жилище "Умерен наем"⁴

Като част от преформулирането на жилищната политика в Италия, се наблюдава разпространение на пазарно ориентирани модели на социални жилища. Тези нови жилищни модели се отличават от традиционните модели за социални жилища, които често са ограничени и неефективни, като включват специфични групи от средната класа, които изпитват затруднения при наемането на жилища при пазарни цени. Новите модели се свързват с понятието "социален микс" и необходимостта от преодоляване на нееднозначните ефекти на традиционната система за обществени социални жилища, която често води до пространствена концентрация на домакинства с ниски доходи.

Нарастването на пазарния характер на сектора на социалните жилища е произвело различни модели, които интегрират традиционните решения на общински жилища с въведени нови решения на достъпни наемни цени и изкупуване на жилище чрез наем, както и осигуряване на закупуване на жилище на достъпни цени. Тези решения обикновено имат за цел да разшири предлагането на социални жилища за по-неплатежоспособната част от средната

⁴ MARKET-ORIENTED MODELS OF SOCIAL HOUSING AS TOOLS FOR SOCIAL MIX: the case of Bergamo, Emanuele Belotti, GSSI, working papers #29/2016

класа, за да се преодолеят традиционните ограничени граници на общински жилища от гледна точка на несменяемост и хомогенност на наематели с ниски доходи.

Този смесен подход на предлагане на социални жилища е предназначен и за социални групи, които се считат за способни "спонтанно" или след определен период да подобрят жизнената си среда, както и за райони, в които неувеличаването на дела на населението с ниски доходи се представя като ключова цел на политиката. Като ключов компонент на тези програми социално жилища с умерен наем се разглежда като инструмент за диверсификация с цел намаляване на концентрацията на икономически уязвимо население, особено в рамките на масовите жилищни квартали.

В Ломбардия създаването на жилищен микс е нормативно въведено с Регионален Регламент 1/2004 и е актуализиран през 2011 г. Изискването към публични и частни доставчици е за интегриране на 30% от специфичните социални категории (най-възрастните, младите домакинства, самостоятелно живеещи, хора с увреждания и бежанци) както в новите социални жилищни имоти, така и в ремонтирани публични жилища. Тази нова обща ориентация на жилищната политика, насърчаваща социалния микс чрез смесване на различни модели на жилищата, се определя като официална цел, изрично предназначена за предотвратяване на концентрация на бедност.

Моделът на жилища с умерен наем е насочен към разнообразяване на осигуряването на социални жилища, но в същото време е проектиран да бъде едновременно привлекателен за частните инвеститори и "самоустойчив". Този модел е пазарно ориентиран, значително различаващ се от **традиционния модел на общински жилища**. Последният е свързан основно с **дохода на семействата/домакинствата**, като се вземат предвид набор от социално-икономически характеристики.

Вместо това **моделът на жилища с умерен наем зависи от търговските качества на апартаментите и разположението им, като доходите на домакинствата рефлектират върху несъществени разлики в наемите**. При традиционния модел общинските жилища са достъпни само за наемателите с ниски доходи, които трябва да бъдат по-ниски от 16 000 евро годишно. Моделът на жилища с умерен наем осигурява жилища с по-високи стойности и характеристики, включително допустими граници на доходите между 14 000 и 40 000 евро на година и евентуално насочване на по-разнообразна гама от наематели. В двата модела обаче доходите на домакинствата се приемат като основен критерий за достъп, а апартаментите са достъпни чрез списъците на чакащи, но жилищата с умерен наем осигуряват по-високи стойности на наемите с цел погасяване на част от разходите за строителство, които са покрити от доставчиците на социални жилища [В случаите на жилища с умерен наем регионалното съфинансиране (регион Ломбардия) възлиза на 40% от стандартните разходи за строителство.]

1.2. Австрия

Общ преглед на сектора⁵

Определение за социално жилище

В Австрия няма официална дефиниция на социални жилища, но има различни форми на предоставяне на жилища "отвъд" на пазара. Общински жилища (или обществени жилища) са отдавани под наем жилища, предоставени от общините. Жилище с ограничена печалба е жилище под наем и ползвано от собственика жилище, предоставено от инвеститора с нестопанска цел от страна на инвеститорите (без печалба). Тези жилища се регулират от специален закон и инвеститорите имат достъп до публични субсидии (жилищни асоциации с ограничена печалба). Федералните провинции осигуряват финансиране чрез схеми за жилища за насърчаване, които определят вида на жилища и доставчици, които могат да имат достъп до финансиране, както и ограничения за наем и ограничения доход за (бъдещи) жители. Социалният жилищен фонд към момента представлява около 23% от общия жилищен фонд в страната.

Кой осигурява социални жилища?

От общия социален жилищен фонд 60% е собственост на общини и публични компании, но общините са се оттеглили от новото строителство през последното десетилетие. В момента основен сектор е този на жилищата с ограничена печалба, който включва кооперации и фирми. По-малка част субсидирани жилища се предоставя от доставчици с нестопанска цел.

Как се финансират социалните жилища?

Австрия има силно структурирана система за предоставяне на финансиране на социални жилища. Тя съчетава дългосрочните държавни заеми при благоприятни условия и безвъзмездни средства, определени на нивото на федералните провинции, с търговски заеми чрез облигации и специални фондове. Насърчаването на социални жилища също се поддържа от общинската поземлена политика. Наемите са изчислени въз основа на разходите, съчетани с ограничаване на наемите, определени от схеми на субсидиране. Един типичен проект включва следните елементи на финансиране:

- 20 – 60%: условни субсидии (грантове, нисколихвени заеми, разходите) в граници, които осигуряват ниски строителни и финансови разходи
- 5 – 15%: собствен капитал на инвеститора
- 0 – 15%: собствен капитал на бъдещите наематели (правото да се закупи жилище в някои случаи)
- 50 – 70%: търговски заеми, финансирани чрез облигации и чрез жилищни банки, които рефинансират чрез жилищно строителство конвертируеми облигации (НССВ) с много благоприятни условия.

Кой има достъп до социални жилища?

Всички доставчици на социални жилища трябва да прилагат ограничения на доходите, определени от различните схеми за насърчаване на федералните провинции. Доставчиците на социалните жилища с ограничена печалба също трябва да прилагат допълнителни социални критерии, определящи приоритети

⁵ Източник: <http://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>

при разпределението на жилищата. Освен това, федералните провинции, както и публични собственици на жилищни компании, могат да претендират за определен брой жилища, за да ги разпределят сами.

Последни промени и тенденции в сектора

Системата на обществени жилища е претърпяла съществена реформа в рамките на последните години. До 2008 г. тя е била под управлението на централната власт, която разпределя определена общо от федералния бюджет сума на федералните провинции за целите на социалните жилища. От 2009 г. централната държава се оттегля от финансирането. Бюджетът, отделен до този момент за предоставяне на жилища, е интегриран в общия бюджет на провинциите, на които е предоставено правомощието да решават каква част от него да бъде изразходвана. В резултат на икономическата и финансова криза федералните провинции са изправени пред финансовите ограничения, които също ще се отразят на сектора. Броят на жилищните единици, които получават държавни субсидии, е намалял от 25% през 2010 година.

Поради голямото търсене на жилища, дължащо се главно от сравнително високо ниво на имиграция в Австрия – и особено на големите градски центрове – е под въпрос дали осигуряването на жилища на достъпни цени ще бъде достатъчно и през следващите години.

1.3. Великобритания⁶

Определение за социално жилище

Социалните жилища във Великобритания са жилища с ниска цена, разпределени въз основа на нуждите на кандидатите. С изключение на Северна Ирландия, където такива жилища се предоставят само под наем, в останалата част на Обединеното кралство социалните жилища включват предоставянето под наем, жилища с достъпни цени за придобиване, както и схеми за съсобственост.

Социалните жилища са 17,5% от общия брой домове в Англия, около 24% от общия жилищен фонд в Шотландия, 17% в Северна Ирландия и около 16,4% в Уелс.

Кой осигурява социални жилища?

Намаляването на изграждането на общински жилища почти до нулеви нива в съчетание с продажбата на вече настанени наематели и прехвърлянето на над един милион общински жилища на жилищните асоциации между 1988 и 2009 г. направиха асоциациите основен доставчик на достъпни жилища в Англия, които в момента управляват 54% от социалните жилища. Спад в общественото осигуряване на социални жилища има и в Шотландия, и в Уелс, въпреки че в Шотландия общинският жилищния фонд на местната власт продължава да бъде по-голям от този на регистрираните социални наемодатели, а в Уелс секторът на социалните жилища се поделя поравно между местните власти и регистрираните социални наемодатели.

Ситуацията е различна в Северна Ирландия, където не е имало прехвърляне на жилища към жилищни асоциации в голям мащаб. Вместо това местните власти прехвърлят домовете си на Жилищната администрация за стратегически

⁶ <http://www.housingeurope.eu/resource-126/social-housing-in-europe>

жилища, която в момента управлява над две трети от социалния жилищен фонд в региона.

Как се финансират социалните жилища?

Предоставянето на нови жилища и свързаните с тях разходи на земя се финансира чрез три източника на финансиране: резерв на жилища на асоциацията, правителствени дарения и частно финансиране, което се състои от банкови заеми, и финансиране, осигурено на капиталовите пазари.

Преди 2007 г. развитието на сегашните социални домове под наем също е получавало кръстосано субсидиране за осигуряване на собствен дом на ниска цена, но след глобалната финансова криза възможностите за този вид дейност са намалели.

Капиталовата субсидия се координира от децентрализираните администрации. Освен това социалните жилища също се възползват от приходи по специални разпоредби.

Наематели в социалните жилища под наем плащат седмичен наем, чието ниво е доста под нивото на пазара. Наемите на имотите са свързани с оценката на индивидуалното имущество, както и с доходите в съответния регион, и се увеличават по определена формула. При определени условия наемателите могат да бъдат субсидирани с плащанията за жилище – управлявано от местните власти – за покриване на целия или само част от седмичния наем.

Кой има достъп до социални жилища?

С прилагането на Закона от 1977 г. за жилищното строителство всички общини в Обединеното кралство са теоретично длъжни да предоставят жилища на хората в нужда от жилище, като се предполага, че те отговарят на определен брой обективни критерии и съответстват на целевите групи, за да бъдат обгрижвани с приоритет.

Социалните жилища са насочена към уязвимите групи в населението и приоритет обикновено се дава от закона за някои категории, включително хора, които са бездомни. През 2003 г. Парламентът в Шотландия прие Закона за борба срещу бездомността в Шотландия, закон, който излиза извън рамките на закона от 1977 г. за жилищното строителство. Към 2012 г. всички шотландски граждани, които не са адекватно настанени, могат да подават искове в съда, за да получат постоянно жилище от техните местни органи, ако молбата им за постоянни жилища не се разглежда.

1.4. Румъния⁷

Определение за социално жилище

В Румъния терминът социални жилища е официално определен като "обществени жилища със субсидиран лизинг, отпуснат на физически лица или семейства, чието финансово състояние не им позволява достъп до жилищни сгради, наети на пазара".

Има и други жилищни програми, насочени към изпълнение на специфични социални нужди като настаняване за млади хора и млади специалисти,

⁷ <http://www.housingeurope.eu/resource-120/social-housing-in-europe>

необходими жилища за хора, които са евакуирани от жилището си поради сеизмичен риск и т.н., но те не се считат за социални жилища съгласно легалната дефиниция.

Собствеността на социални жилища е изцяло собственост на местните власти и представлява 2,3% от националния жилищен фонд.

Кой осигурява социални жилища?

Изграждането на социални жилища е споделена отговорност между органите на местната публична администрация и централната държавна администрация. Исканията за социални жилища се подават до органите на местната публична администрация. Тази информация е периодично централизирана и се изпраща на Министерството на регионалното развитие и туризма, за да се установи общата жилищна необходимост и да се планират инвестиции за социално жилищно строителство в рамките на утвърдения бюджет.

Органите на местната публична администрация също могат да изградят социални жилища изцяло със собствени средства и могат да купуват жилища от свободния пазар и да ги използват като социални домове. Делът на публичните жилища е много малък, тъй като масовата приватизация доведе до увеличаване на частните жилища от 67,3% през 1990 г. до над 90% през 1993 г., до 96% днес.

Как се финансират социалните жилища?

Публичните жилища обикновено се финансират от местните бюджети и трансфери от републиканския бюджет чрез трансфери към бюджета на Министерството на регионалното развитие и туризма. Тъй като парите, отпуснати от държавния бюджет не представлява голяма сума, броят на социални жилища, построени всяка година, е нисък.

Кой има достъп до социални жилища?

Според Закона за жилищното настаняване семействата или лицата с месечен среден нетен доход на човек под общия национален средномесечен нетен доход за цялата икономика имат право на социални жилища. Социалните жилища са разпределени от органите на местната публична администрация в съответствие с техните критерии, които се определят ежегодно. Следните категории лица могат да се възползват от социалните жилища: лица и семейства, евакуирани или които трябва да бъдат евакуирани от жилища, върнати на бившите собственици; млади хора на максимум 35 години; **млади хора, напускащи институции за социални грижи**; инвалиди и хора с увреждания; пенсионери; ветерани и вдовиците от войната.

1.5. Португалия⁸

Определение за социално жилище

Терминът "социални жилища" се използва предимно от институционални органи в Португалия. Правната дефиниция е въз основа на законодателство от 1983 г. за определяне на социални жилища като жилища, построени и купени с финансовата подкрепа на държавата, чрез фискални ползи и финансиране за

⁸ <http://www.housing-europe.eu/resource-119/social-housing-in-europe>

придобиване на земя, строителство и предоставяне на жилища. Това включва предоставянето на жилища за продажба или наем на лица/домакинства под определен доход, както и мерки, свързани с конкретни групи, към които са насочени жилища и програми за градско обновяване. Тази задача може да се изпълнява от страна на държавните органи, кооперации, частни и обществени институции. Социалните жилища представлява 3,3% от националния жилищен фонд.

Кой осигурява социални жилища?

В Португалия има организатори и ръководители на социални жилища, както в публичния сектор, така и в кооперативния сектор или доброволния сектор. Общините са основните доставчици на социални жилища в Португалия. Жилищни кооперации, съфинансирани от държавата, предоставяне на жилища с контролирани цени. И накрая, в нестопанския сектор има организации, чиято основна мисия не е да предоставят социални жилища, но те го правят по исторически причини или по причини, свързани с основната им дейност. Не съществуват частни стопани, които действат на базата с нестопанска цел, участващи в предоставянето на социални жилища.

Как се финансират социалните жилища?

Предоставянето на социални жилища е едно от децентрализираните правомощия на общинските съвети с програми, произтичащи от правителството (IHRU) чрез инициативи, които подкрепят общини или кооперации. Подкрепата, обикновено осигурена на общините от IHRU, е под формата на финансов принос за инвестициите в строителството, който може да бъде два вида – безвъзмездна помощ и субсидирани заеми.

Кооперациите получават подобна подкрепа от IHRU плюс, по правило, и където има протоколи за сътрудничество в подкрепа на общините, която най-често се извършва чрез прехвърляне на право за строеж за определен период. Недостатъчно ниво на публична подкрепа в съчетание с ниски наеми, които често не покриват разходите за строителство, направи сегашната система на финансиране за социални жилища в Португалия твърде неустойчива.

Кой има достъп до социални жилища?

В Португалия съществуват различни програми, които съдържат различни видове критерии за допустимост и приоритет на достъпа до социални жилища: PER – програма за настаняване в ново жилище, което дава предимство на хората, които живеят в гетата в големите градски райони, PRONAVITA – приоритет се дава на хора, чиито доход е по-нисък от три годишни минимални заплати, които не притежават никакво жилище в националната територия и които не са бенефициент на всякакъв вид публична финансова помощ за жилищни цели.

"Porta Jovem" – подкрепа на младите хора да получат достъп до жилища под наем. Един от критериите за отпускане на тази помощ е brutният месечен доход на домакинството "трябва да попада в интервала между 1 и 4 пъти максимално допустимия наем за района".

NRAU – Нов градски режим на наемане – установява квоти за жилища под наем в полза на домакинствата с ниски доходи с наемните договори отпреди 1990 с цел да се противодейства на актуализирането на замразени жилищни наеми.

2. Други общини в Република България

Спецификата на Столична община в голяма степен ограничава сходните общини/градове в страната, в които могат да бъдат потърсени добри практики. Въпреки това някои характеристики позволяват извършването на сравнение с големите градове:

- Пловдив
- Варна
- Бургас
- Русе.

Прегледът на механизмите и начина на управление на жилищните фондове в други български общини осигурява възможност за сравнение в условията на еднаква нормативна рамка. Практиките, които могат да бъдат разглеждани като приложими за Столична община, включват:

- Сключване на договори за наем с определен срок – три, пет или десет години. Срочното настаняване би могло да стане основа за прилагането на модел, който насърчава промяната в икономическата ситуация на наемателите.
- Общата правна рамка предопределя и сходството в критериите за настаняване на нуждаещи се граждани, прилагани от общините. Разлики се откриват в размера на прилагания "доходен таван". Докато Столична община използва изискване, предвиждащо пазарният наем за адекватното жилище да не може да се покрие с $\frac{1}{4}$ от годишния доход на семейството/домакинството, община Пловдив определя като таван за нуждаещи се брутен доход на член от кандидатстващото семейство/домакинството не повече от 1,5 минимална работна заплата, община Бургас – нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца да е в размер не по-висок от една минимална работна заплата за страна.
- Като пример за диверсифициране на размера на заплащания наем в зависимост от социално-икономическото състояние на настанените може да се разглеждат постановките в Методиката за изчисляване на наемната цена на общински жилища, находящи се на територията на община Пловдив⁹. Съгласно методиката основната наемна цена на жилища с наематели, настанени във фонд "Настаняване под наем", се диференцира в случаи на настанени групи нуждаещи се, които отговарят и на определени допълнителни условия:
 - семейства на пенсионери;
 - семейства на хора с увреждания;
 - семейства и домакинства, настанени в съжителство;
 - семейства, получаващи социална помощ.

В тези случаи настанените заплащат по-нисък от основния наем.

⁹ Приложение към Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им, приета с Решение № 49, взето с Протокол № 7 от 22.03.2005 г., посл. и изм. и доп с Решение № 207, Протокол 17 от 17.05.2016 г. на Общински съвет – Пловдив.

3. ОБОБЩЕНИЕ НА ЧУЖДЯ ОПИТ

3.1. Модели на финансиране и подпомагане

Следва да се отчете, че в повечето случаи финансирането на социални жилища, чието изграждане и предоставяне е в правомощията на местните власти, се осъществява със съществена подкрепа от държавния/регионалния бюджет и разнообразни финансови инструменти – набиране на средства на капиталовия пазар, револвиращи финансови целеви фондове и др. Разпространена практика е местните власти да съфинансират или подпомагат процеса и с предоставяне на урегулирани поземлени имоти за изграждане на социални жилища.

Широко разпространени са моделите на участие на частния сектор във финансирането на изграждането и в управлението на социални жилища, прилагането на различни видове публично-частни партньорства.

Прилагат се и модели, при които бъдещите ползватели участват във финансирането в случаите, в които жилищата са предназначени за изкупуване от тях (осигуряване на жилища на достъпни цени).

Участието на частния сектор във финансирането на изграждането и в управлението на социални жилища осигурява значителна устойчивост на сектора на социалните жилища. За привличането на частния сектор, както и за осигуряване на устойчивост в случаите, в които процесите се управляват от публични дружества, обаче е необходимо постигането на баланс между нивата на субсидии за наемателите и пазарните наеми.

Изискването за таван на доходите на семействата/домакинствата, които имат достъп до социално жилище, е налице във всички системи – доходният таван се разглежда като необходимо условие, за да бъде картотекирано семейството/домакинството. В почти всички случаи наемът, който семейството заплаща, е функция на дохода, т.е. има случаи, в които поради много нисък доход, общината субсидира изцяло или в много голяма степен наема, и случаи, в които при нисък, но не много нисък доход, субсидията е частична (Великобритания, Италия). Прилагането на подобен диференциран подход за определяне на субсидираната част от дължимия наем осигурява както равнопоставеност на наемателите в зависимост от икономическото им положение, така и средства за покриване разходите по изграждане, експлоатация и управление на жилищата.

Като специфичен модел на подпомагане, който носи допълнителни ползи, може да се разглежда моделът "Умерен наем", прилаган в Италия.

3.2. Бенефициенти и приоритетни целеви групи

Право за настаняване в социални жилища имат лица в неравностойно положение и техните семейства, които нямат възможност да наемат жилища на свободния пазар, отговарят на определен брой обективни критерии и съответстват на целевите групи.

Приоритетно настаняваните групи зависят изцяло от нуждите и целите на жилищната политика на всеки регион/община. Като най-често включвани категории могат да се посочат:

- хора, които обитават жилища в лошо състояние;
- възрастни хора и семейства (над 65 години);

- млади семейства до 35 години;
- семейства/домакинства от един човек, който издържа едно или повече деца;
- многодетни семейства;
- хора с увреждания;
- семейства/домакинства, издържащи възрастни над 65 години или хора с увреждания.

Специфични приоритетни групи, приложими с оглед спецификата на средата, са млади хора, напускащи институции за социални грижи, както и имигранти, в случаите, в които са възрастни хора или настойници на малолетни деца.

V. БЪДЕЩИ НАСОКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД И ПРИЛАГАНЕ НА НОВИ ПРАКТИКИ ПРИ РЕГЛАМЕНТИРАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ ЗАНАПРЕД

V.1. ВЪПРОСИ ЗА РЕШАВАНЕ В СФЕРАТА НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА

Към настоящия момент пред Столична община в сферата на жилищната политика стоят за решаване редица въпроси, в т. ч.:

- недостиг на свободен общински жилищен фонд спрямо заявеното търсене и наличните общински жилища;
- в редица случаи влошаващо се състояние на съществуващия общински жилищен фонд;
- ограничени финансови ресурси за управление и поддръжка на съществуващия общински жилищен фонд;
- необходимост от прилагане на ефективни модели за управление и поддържане на съществуващия общински жилищен фонд.

V.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КАТЕГОРИИТЕ НАЕМАТЕЛИ, КОИТО В БЪДЕЩЕ ЩЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАСТАНЯВАНИ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Съгласно действащата нормативна уредба един от основните критерии за настаняване в общински жилища за отдаване под наем, са ниските доходи на заявителите. Основен принцип е настаняването без определен срок.

Безсрочното наемно правоотношение често води до демотивация на общинските наематели и липсата на стимул за преодоляване на влошеното им социално и икономическо положение.

В същото време, анализите идентифицират нужда от подкрепа и на други лица, като например икономически активни млади семейства със средни доходи (но не под линията на бедността), които биха могли да получат частична подкрепа чрез настаняване за определен период от време.

Срочното настаняване би могло да стане основа за прилагане на модел, който насърчава промяната в икономическото състояние на наемателите, чрез повишаване на доходите и самостоятелно решаване на жилищния им проблем на свободния пазар.

Анализът на състоянието и прегледът на добрите практики показва, че Столична община следва да определи внимателно и детайлно категориите граждани, към които да насочи усилията си за предоставяне на общински жилища.

В тази връзка в бъдещата Наредба по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост могат да се обособят нови целеви групи за настаняване в общински жилища, като спрямо същите се прилагат:

- различен режим на настаняване;
- срочно или безсрочно настаняване;
- общи и допълнителни критерии за настаняване;
- различна наемна цена;
- нова методика за определяне на наемна цена.

Безсрочно настаняване

В бъдеще безсрочното наемно правоотношение би могло да бъде предвидено за хора с увреждания над 70 % намалена работоспособност ведно с допълнителни критерии, определени с нова Наредба по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Настаняване за определен срок

Срочното настаняване може да бъде прилагано за групи лица, които след определен период могат да повишат доходите си и сами да решат жилищния си проблем на свободния пазар, в т. ч. и:

- в риск от бедност и социално изключване, включващи и лица от 18 до 30-годишна възраст, напускащи специализирани институции или институции, предоставящи социални услуги от резидентен тип;
- родител, който сам отглежда малолетните и/или непълнолетните си деца и не съжителства на семейни начала с друго лице и чието/иито дете/деца посещава/т училище, предвид изискванията на чл. 8, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование;
- икономически активни млади семейства до 35-годишна възраст;
- икономически активни семейства, чието/иито дете/деца посещава/т училище, предвид изискванията на чл. 8, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование;
- млади учени, работещи в научни или академични институции, придобили образователна и научна степен "доктор" през последните 5 години и не по-възрастни от 35 години.

За отделните приоритетни групи следва да се определи диференциран таван на доходите като необходимо условие да бъдат картотекирани и настанявани.

V.3. ПО ОТНОШЕНИЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА

Съгласно действащата наредба наемната цена е базисно определена, т.е. еднаква за всички наематели, и не се влияе от различните специфични групи.

В новата Наредба по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост следва да бъдат отчетени отделните здравословни, социални и икономически характеристики на отделните групи.

Необходимо е прилагане на диференциран подход и разработване на нова методика за определяне на наемна цена на жилищата, която следва да е функция от социално-икономическото състояние на семействата, подлежащи на настаняване:

- базисна;
- преференциална, по отношение на част от определените групи;
- „умерен наем“ (близка до пазарната цена);
- пазарна цена.

V.4. По отношение на жилищния фонд

В преобладаващите случаи общинските жилища са в сгради в режим на етажна собственост, което води до затруднения в управлението им.

Промяната в тенденцията за намаляване на броя на общинските жилища може да се постигне чрез изграждане на нови социални жилища. Съсредоточаването на социалните жилища в жилищни сгради – изцяло общинска собственост, ще допринесе за по-ефективното им управление, поддържане и събираемост на дължимите наеми и режийни разходи. С оглед запазване на социалния жилищен фонд социалните жилища не следва да се продават на настанените в тях наематели.

Същевременно постигането на ефективен модел на изграждане на жилища за посрещане нуждите на социално уязвими групи предполага участието на широк кръг институции на държавно и общинско ниво.

Общината разполага с ограничен финансов ресурс, което налага да се търсят и други форми на финансиране: кандидатстване по оперативни програми и усвояване на европейски средства; включване на частния сектор. Необходимо е да се търсят икономически по-ефективни иновативни технологии за изграждане на социални жилища.

Участието на частния сектор в изграждането на социални жилища може да се осъществи в следните насоки:

- Предоставяне на урегулирани поземлени имоти за изграждане на социални жилища, които да формират компактен жилищен фонд.
- Инициране на съвместно строителство в съсобствени урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство.

Настоящата Концепция очертава принципите и насоките в управлението на общинския жилищен фонд и следва да послужи като основа за разработване на нова наредба по чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.