

**Становище по получен коментари във връзка с Проект за нова Наредба
за общинските жилища**

I. Забрана за продажба на общински жилища – защита на общественния ресурс

1.1. Наредбата вече изключва продажбите.

Новата Наредба прекратява разпродажбите, тъй като:

- Продажбата на ограничен публичен ресурс е несправедлива спрямо бъдещите поколения;
- Не е социална политика да се превръщат субсидирани жилища в частна собственост, когато **други хора чакат с години** за настаняване;
- Общинският жилищен фонд не бива да бъде разменна монета, а **инструмент за жилищна стабилност**.
- Прекратява се бъдещата разпродажба за настанените по новата наредба, освен в следните случаи :

"Чл.4.(3) По изключение, по предложение на районен кмет с решение на Столичния общински съвет може да бъде продадено чрез публичен търг с явно наддаване общинско жилище в лошо състояние, което е необитавано повече от 10 години и след като е предлагано за отдаване под наем най-малко три пъти."

В новата Наредба се въвежда ясен механизъм за настанените по отменена наредба:

- Настателите по старата наредба имат защита в Допълнителните разпоредби и срок до 2 години ако отговарят на условията по чл.38 на отменената наредба:
"§ 7 (1) Наемателите, настанени по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, ако отговарят на условията за закупуване на общинско жилище, предвидени в същата, имат право в срок до 2 години от възникване на правото им да подадат заявление за закупуване на обитаваното от тях жилище."

Според настоящата жилищна криза, Столична община няма основания да продължава да разпродава един от най-ограничените си ресурси – жилищния фонд. Всяка продажба означава един бъдещ нуждаещ се, който няма да има къде да бъде настанен. Вместо това трябва да запазим и разширим този фонд, а не да го разграбваме. Именно по тази причина предлагаме създаването на фонд където постъпленията от наеми и продажби ще се използват само за **ремонт и строителство** на нови общински жилища – с разделение съответно 40% към районите и 60% в СО.

1.2. Доходният критерий — яснота вместо неяснота

Сегашната наредба наистина има неясен механизъм за преценка на дохода — и това води до разнопосочни тълкувания и произволни откази.

Новата наредба въвежда:

- **Ясни прагове по вид целева група** — под линията на бедност, под МРЗ, под средна работна заплата за София;
- Прецизно определение на източниците на доход;
- Проверка по служебен път и **възможност за възражение** от страна на кандидата.

Така се премахва възможността едно районно управление да тълкува произволно дохода на дадено семейство — а всички граждани ще знаят предварително дали отговарят или не.

1.3. За случаите с отказ за продажба

Отказите от страна на администрацията, не са базирани на новата наредба. Те са плод на **неприлагане или неправомерно тълкуване** на съществуващата наредба от страна на районни администрации или Столична община, както и на забавени процедури от предишни години.

Новата Наредба:

- Урежда преходен ред за лица с подадено заявление за покупка;
- Уточнява се какво е **“висяща процедура”**;
- В §7 е записано, че всички наематели, отговарящи на условията за закупуване по старата наредба, ще имат **2 години да подадат заявление след настъпване на тяхното право**;
- Въвежда ясни срокове за отговор и задължение на администрацията да мотивира отказа си, както и защита за наемателите §8, ал.3.

II. Срочност на договорите за наем

Общинският жилищен фонд е изключително ограничен — под 1% от жилищата в София са общинска собственост. В условията на силна жилищна криза и засилено търсене, е отговорна политика да се въведе **регулярен контрол и преоценка на обстоятелствата**, при които дадено лице ползва жилище с нормиран наем. Срочните договори от 5 години позволяват да се провери:

- има ли лицето все още реална нужда;
- подобрила ли се е социалната му и икономическа ситуация;
- отговаря ли то все още на критериите за целевата група;

2.1. Това не е инструмент за изгонване, а за справедлив достъп — така че нови хора в нужда също да могат да бъдат подпомогнати.

- **Безсрочните договори водят до застой и несправедливост.** В момента общински жилища се предават „по наследство“, а нуждаещи се чакат десетилетия за настаняване;
- **Срокът от 5+1 години не е автоматичен край, а предвижда преоценка на нуждата.** Ако нуждата продължава, договорът може да се поднови. Така се създава динамика и редовна проверка дали жилището се ползва по предназначение.
- Такава практика е обичайна в европейските столици — **Виена, Берлин, Копенхаген** — където договорите са срочни, с възможност за подновяване при доказана нужда.
- **Няма изгонване на хора, а въвеждане на справедлив механизъм за ограничаване на злоупотребите.**

2.2. Пет годишен срок е умерено дълъг и създава предвидимост

- Срокът от 5 години е достатъчен, за да осигури **житейска и социална стабилност** — особено при семейства с деца, възрастни хора или хора с увреждания. Той не налага краткосрочна несигурност, но същевременно поддържа принципа на **временна подкрепа** — както е при всяка форма на социална помощ в държавата.
- Допълнително, при запазена нужда от жилищна подкрепа, договорът може да се **удължи с още 1 година**, с възможност за ново картотекиране и продължаване на настаняването при запазени условия.

2.3. Пример от други европейски столици

- В **Берлин, Виена и Париж** повечето общински жилища се предоставят **със срок на наем**, обвързан с проверка на нуждата.
- В **Брюксел**, договорите се сключват със срок между 3 и 9 години, след което се изисква преоценка на обстоятелствата.

София следва този добре работещ модел — насочен не към „изгонване“, а към **оптимално разпределение на ограничен ресурс**.

2.4. Кога се запазва безсрочното настаняване?

Новата Наредба запазва възможността за безсрочно настаняване **в изключителни случаи**, при доказана трайна невъзможност за самостоятелно жилищно осигуряване. Това включва:

- за лица с **трайно намалена работоспособност** вид/степен на увреждане **над 71 на сто, както и за техните семейства**;
- за **едночленно или двучленно семейство от лица на възраст над 65 години, възрастни хора, живеещи сами или в особено тежко положение**;

Твърдението „след 5 години кой откъде е“ не отразява реалността на новата наредба. Въведената срочност не е механизъм за изключване, а за **обновяване на социалната оценка**, така че жилищата да бъдат достъпни не само за едни и същи хора вечно, а и за онези, които в момента чакат — **семейства с деца, хора в криза, възрастни без дом**.

III. Нов „Пазарен наем“

Новата наредба **въвежда диференциация по социална и икономическа необходимост**, която в момента не съществува ясно. В момента всички общински жилища са под един знаменател.

Създаването на:

- **Фонд „Нормиран наем“** е насочено към целевите уязвими групи — домакинства под линията на бедност, едночленно, самотни родители, многодетни, хора с увреждания, млади семейства — и се управлява по социални критерии.
- **Фонд „Пазарен наем“** включва жилища извън социалната функция — като част от тях са апартаменти с по-висока пазарна стойност, придобити чрез замени или в замяна на право на строеж.

Целта категорично не е „брокерство“, а:

- **Прозрачност и контрол** върху жилища, които в момента са обект на полузаконно, отдаване;
- Привличане на средства за поддръжка на общия фонд – 40% от наемите ще покриват разходи за ремонт, а 60% за ново строителство;
- Премахване на неформалните практики чрез ясен публичен търг и договори със срок, застраховка и правила.

IV. Нови целеви групи – Защо се включват лица с научна степен "доктор"

Включването на лица с образователна и научна степен „доктор“, работещи във висши училища или научни организации и не по-възрастни от 35 години, включително в целевите групи не е случайно, нито е прецедент в европейската жилищна политика. Това не е „привилегия за учени“, а инструмент за:

- **Привличане и задържане на висококвалифицирани кадри в София**, където разходите за живот са високи и академичните възнаграждения често са под средната заплата;
- **Подпомагане на млади преподаватели, научни изследователи и специалисти**, които съчетават академична кариера с ограничен достъп до жилище;
- **Ограничаване на „изтичането на мозъци“ и запазване на интелектуален потенциал в публичната сфера** – библиотеки, университети, изследователски институти.

В редица европейски столици, като:

- **Виена** – има приоритетен достъп до общински жилища за **учители, учени и социални работници**;
- **Амстердам** – в рамките на програмата „Key Workers Housing“ се включват **академични кадри и културни дейци**;
- **Копенхаген** – общината предлага жилища на преференциални наеми за **млади изследователи и докторанти**.

Да се противопоставят „докторите“ на „медицинските сестри“ и „транспортни работници“ е подвеждащо. В действителност:

- Хората с научна степен не се включват заради дохода им, а заради обществената функция и инвестицията в образование, която често не е финансово възнаградена адекватно.
- Работещите в градския транспорт или здравеопазването **не се изключват от обхвата** – а могат да се картотекират при отговаряне на общите условия за доход и обитаване.

Важно: Наредбата не е затворен списък.

Наличието на лица с образователна и научна степен „доктор“ в целевите групи е стратегически избор – за задържане на образовани, отговорни и обществени кадри в града. Това не пречи на възможността за подпомагане на медици, учители или транспортни работници. Но смесването на социална и кадрова жилищна политика без ясни критерии ще компрометира и двете.

V. Депозит и застраховка — защита и отчетност, не дискриминация

Критика: Изискването за застраховка и двумесечен депозит е "брокерски", а не "социален" подход.

Аргументи за въвеждане в новата наредба:

- Общинските жилища са публична собственост. Минималната защита от щети е **основателно изискване**, особено в сгради с множество наематели.
- **Депозитът защитава общината от дългове и разрушения**, а не е „такса лукс“. Ако жилището се ползва нормално, **депозитът се връща**.
- За уязвими групи се обсъждат механизми за социално облекчение, включително разсрочено плащане.
- В много държави (например Германия) депозитите са в размер 2–3 месечни наема — това е **стандартна практика, съвместима с доброто управление** на публичния жилищен фонд.
- Застраховката е символична като стойност (между 50–100 лв. годишно), но с **огромно значение за сигурността както на обитателите, така и на съседите** и самата община като собственик. Застраховката покрива щети от пожар, наводнение, битови инциденти — често причинени неволно от наемателите, но със сериозни последствия за сградата и съседите.
- **Подобна практика съществува във Виена и Мюнхен**, където застраховката е условие за получаване на общинско жилище — не защото се търси печалба, а защото се търси отговорност и превенция.
- Внасянето на **депозит е международен стандарт** при наемане на жилище — включително и при общински наеми. Той служи за защита на имота от умишлено увреждане или при неплатени задължения.
- В нашия случай депозитът **не е условие за настаняване** — той се внася след като вече е одобрено настаняване, за да не се изключат кандидати без спестявания. Съществуват възможности за разсрочено плащане на депозита, а за особено уязвими лица — дори освобождаване от него с решение на Комисията.

VI. Допълнителни ограничения :

6.1. Притежание на повече от 1 МПС

Коментар: Забранява се притежанието на повече от 1 МПС и се отчита стойността му при оценка на дохода.

Аргументи в предложената нова Наредба:

- Целта е да се провери дали домакинството е **действително нуждаещо се**, а не да се наказва за мобилност.
- **Не се забранява притежанието на автомобил**, а се използва като един от обективните критерии за икономическо състояние. Това е **пропорционална мярка**.
- За райони с ограничен обществен транспорт могат да се приложат **изключения**, ако нуждата е обоснована.
- Притежаването на **повече от едно МПС** не е абсолютна пречка, а **един от обективните критерии**, които се вземат предвид при оценката на социалната необходимост.

Критиките, че доходите, собствеността на автомобили и други показатели ще „дисквалифицират“ нуждаещи се, сочат към важна тема – нуждата от яснота и точност. Да, има нужда от допълнителна прецизност в прилагането на критериите, особено за семейства с деца с увреждания или за хора, живеещи в зони с ограничен транспортен достъп.

6.2. Забрана за отопление на твърдо гориво – в полза на здравето и климата

Коментар: Забраната за твърдо гориво ще остави хората на студено, мрежата не издържа на климатици, цената на тока расте.

Аргументи:

- Отоплението на дърва и въглища е основен фактор за **смога, замърсяване и респираторни заболявания**.
- Общината има ангажимент да подобрява **енергийната ефективност на сградите**, а не да поддържа остарели, замърсяващи практики.
- Това е **дългосрочна мярка за обществено здраве**, съвместима с националните и европейски цели за чист въздух.
- Забраната за използване на твърдо гориво в общинските жилища не е наказание за бедните, а **мярка за обществено здраве** и борба с мръсния въздух в София.

Забраната за отопление с твърдо гориво е **мерка за опазване на здравето и въздуха**, не за ограничаване на бедни хора. София е сред градовете с най-високи нива на фини прахови частици, а именно отоплението с дърва и въглища е основен замърсител.

Общината предвижда и вече реализира програми за подмяна на отоплителните уреди, а в бъдеще ще се финансират и ефективни алтернативи – отопление с инверторни климатици, термопомпи или централизирано парно.

VII. Крайно рестриктивни са и условията за картотекиране и настаняване.

7.1. Доходният критерий е част от комплексна оценка, а не автоматична дисквалификация

- Новата наредба не въвежда доходен праг като самостоятелно основание за отказ от картотекиране. Доходът е само един от елементите в общата система за преценка на жилищната нужда, която включва допълнителни фактори – брой членове на семейството, жилищни условия, здравословно състояние, трудова активност, наличие на собственост и др. Кандидатите не се елиминират автоматично само заради един показател.

7.2. Групата на хората с увреждания е приоритизирана чрез отделна точкова система

- В чл. 22 от наредбата ясно се предвижда, че лица или домакинства, в които поне един член е с над 71% намалена работоспособност, попадат в **специфична целева група**. За тях се формира отделна точкова тежест при класиране, която ги поставя във водеща позиция сред кандидатстващите. Целта е именно да се даде предимство на домакинствата с висока степен на уязвимост.

7.3. Доходният праг е съобразен с националните политики за подпомагане

- Посоченият размер на месечната помощ за дете с над 90% увреждане (около 1180 лв.) следва да се разглежда **не като доход, а като целева социална помощ**, предназначена да покрие специфичните нужди на детето – медицински разходи, личен асистент, терапии и адаптирана среда. Именно поради това законът за хората с увреждания и свързаните подзаконови актове ясно разграничават тези средства от разполагаемия доход на домакинството. В прилагането на наредбата се дава възможност тези обстоятелства да се отчитат индивидуално при необходимост.

7.4. Наредбата не цели ограничаване, а по-справедливо разпределение на ограничен ресурс

- Общинските жилища в София са силно ограничен ресурс. Наредбата цели да въведе **обективна, измерима и справедлива методика**, чрез която да бъдат подпомогани онези, които са реално в жилищна нужда. Поставянето на ориентир като минималната работна заплата не цели изключване, а гарантиране на това, че жилищата ще достигат до най-нуждаещите се – включително хора с увреждания, които нямат алтернативен достъп до пазарен наем.

Новата наредба не изключва хората с увреждания – напротив, тя ги приоритизира чрез специфичен режим. Доходните критерии служат за по-точна оценка, но не бива да се интерпретират извън контекста на цялостната точкова система и възможността за индивидуална оценка на всеки случай.

Заклучение: Стратегическа стъпка към по-ефективна, справедлива и модерна жилищна политика в София

Процесът по тази нова наредба е стартирал още през 2018г. в СО. Въз основа на Договор № СОА18-ДГ55-64/2018 г. С Адвокатско дружество „Бузева и партньори“ в извършен анализ. Работа на работна група, свързана с промените на Наредба за реда и условията за управление на общинските жилища на територията на Столична община в мандат 2019–2023г., активно участие на районни администрации, дирекция “Общинска собственост”, колеги общински съветници в настоящия мандат. Текстовете са прецизирани и на база получени 16 броя становища по време на обществени консултации.

Документи, с указания за жилищна политика :

- **Доклад: РЕЗУЛТАТИ И ПРЕПОРЪКИ от онлайн проучване за състоянието и управлението на общинския жилищен фонд, Хабитата България, 2023г. – [ЛИНК](#)**
- **Указания за подобряване на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд, утвърдени от Заместник – министър на регионалното развитие и благоустройството Ангелина Бонева – [ЛИНК](#)**
- **Становище от Хабитат България по предложената нова Наредба за общински жилища – [ЛИНК](#)**

Новата Наредба за общинските жилища на Столична община въвежда редица ключови промени, които **отговарят на основните препоръки** на изследването на Хабитат България и МРРБ (2022–2023 г.) за подобряване на управлението на общинския жилищен фонд. Това показва стратегически и отговорен подход от страна на общината към жилищната политика.

На първо място, наредбата **въвежда дигитализация и прозрачност** чрез разработване на електронна система за управление на жилищата, включваща информация за техния статут, местоположение и наематели. Определени са **ясни критерии за достъп** и индикатори за наблюдение на ефективността, което ще позволи по-обективно и контролирано разпределение на общинския ресурс.

Продажбата на жилища се ограничава, като се дава приоритет на тяхното запазване и реновиране. **Създават се фондове за реинвестиране на приходите** от наеми в поддръжка и разширяване на жилищния фонд – стъпка, която отговаря на европейските практики за устойчива жилищна политика.

Въвеждането на 5-годишни договори с възможност за удължаване само при запазена нужда е в пряко съответствие с препоръките на Хабитат. Същевременно са предвидени

изключения за безсрочно настаняване при особено уязвими групи, което гарантира както справедливост, така и контрол върху ефективното използване на жилищата.

Изискванията за депозит и задължителна застраховка повишават отговорността при ползването на общински имот, намаляват щетите и гарантират устойчивост на фонда. Разграничаването между социални жилища (фонд „Нормиран наем“) и такива с пазарни условия (фонд „Пазарен наем“) позволява на общината да управлява стратегически различни видове имоти, като социалната функция остава приоритет.

Наредбата въвежда **прецизни критерии за доход, собственост и жилищна нужда**, което гарантира, че най-уязвимите домакинства имат реален достъп до подкрепа. Въвеждат се и мерки за устойчиво отопление и ограничаване на замърсяването, в синхрон с ангажиментите на София към по-чиста и здравословна градска среда.

С тази наредба Столична община прави значителна стъпка напред към по-социална, по-справедлива и по-професионална жилищна политика – с фокус върху нуждаещите се, но и с ясен план за ефективно и отговорно управление на общинския ресурс.

Rositsa
Digitally signed
by Rositsa
Nikolova
Date: 2025.06.27
10:39:26 +03'00'

Nikolova

С уважение :

дата: 27.06.2025 г.

арх. Росица Николова – общински съветник