

Приложение № 1

към чл. 16 от Наредбата за обхвата и методологията за извършване на оценка на въздействието

Формуляр за частична предварителна оценка на въздействието* (Приложете към формуляра допълнителна информация/документи)	
Институция: СТОЛИЧНА ОБЩИНА	Нормативен акт: Приемане на Наредба за общинските жилища на Столична община и отмяна на 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 Столичния общински съвет
Контакт за въпроси: Мая Кескинова - директор, Дирекция "Общинска собственост" - Столична община	Телефон и ел.поща : mkeskinova@sofia.bg 02/ 93 77 260;
1. Проблем за решаване: Действащата нормативна уредба за управление на общинските жилища не отговаря на съвременните социални и икономически реалности, което води до редица проблеми. Липсата на ясно дефинирани целеви групи затруднява достъпа на най-нуждаещите се граждани, а непрозрачните критерии за настаняване създават предпоставки за неравнопоставеност и съмнения за злоупотреби. Допълнително, отсъствието на ефективен контрол върху използването на жилищния фонд затруднява поддръжката и оптималното му разпределение. Съществен недостатък е и възможността за продажба на общински жилища, което води до трайно намаляване на жилищния фонд и ограничава възможностите за подкрепа на социално уязвимите групи. За да се преодолеят тези проблеми, новата наредба запазва ключовата роля на Столичния общински съвет като основен орган за управление, но въвежда засилени контролни механизми и по-ясни правила за настаняване. Определени са конкретни целеви групи, които ще имат приоритетен достъп, включително социално уязвими лица, млади хора, напускащи институции, самотни родители и икономически активни семейства. Това ще осигури по-справедливо разпределение на ресурсите, ще подобри прозрачността на процеса и ще гарантира устойчивостта на общинския жилищен фонд в дългосрочен план. Последващи оценки на въздействието или анализи на изпълнението не са извършвани, доколкото Законът за нормативните актове не въвежда задължение за това.	
2. Цели Проектът за Наредба за общинските жилища на Столична община представлява нормативен израз на модел, по който следва да се развива жилищната политика в изпълнение на Концепцията на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд, приета с Решение № 13 по Протокол № 46 от 25.01.2018 г. на СОС. Чрез нея по траен начин ще се уредят обществените отношения, свързани с реда на управление и поддръжане на жилищния фонд. Новата наредба има за цел да създаде по-справедлива и устойчива система за управление на общинските жилища, като осигури ясен ред за настаняване и контрол върху използването на жилищния фонд. За тази цел се въвежда категоризация на	

целевите групи, които ще могат да кандидатстват за настаняване, като социално уязвими лица, млади работещи семейства, самотни родители и хора с увреждания.

Очакваните социални резултати от новата наредба включват разширяване на достъпа до общински жилища за повече домакинства, особено млади семейства и самотни родители, които ще получат по-голяма сигурност и подкрепа. Финансовата устойчивост ще бъде гарантирана чрез запазване на общинския жилищен фонд, въвеждане на по-справедлив модел на наемите и повишаване на контрола върху приходите от наеми. Наредбата също така има силен екологичен аспект – чрез въвеждането на екологични стандарти и насърчаване на устойчиви енергийни решения ще се постигне намаляване на замърсяването и подобряване на качеството на живот в общинските жилища.

В зависимост от нуждите на кандидатите, общинските жилища ще бъдат разпределени в два отделни фонда – „Нормиран наем“, който ще предлага социални жилища с регулиран наем за срок от 5 години, и „Пазарен наем“, при който жилищата ще се отдават чрез търг за срок до 7 години. Единственото изключение за безсрочно настаняване ще се прилага за лица с трайни увреждания над 71% и възрастни граждани над 65 години, което гарантира социална защита за най-уязвимите групи.

С цел устойчивост на общинския жилищен фонд се прекратява практиката за разпродажба на общински жилища на техните наематели. Единствено жилища, които са необитаеми повече от 10 години, ще могат да бъдат продавани чрез публичен търг, като по този начин ще се запази жилищният фонд и ще се предотврати неговото намаляване.

За допълнителна сигурност и контрол върху имотите се въвеждат нови изисквания като задължителна застраховка за всички общински жилища и гаранционен депозит при настаняване. Също така, с цел подобряване на качеството на живот в тези жилища и намаляване на екологичните рискове, се въвеждат мерки като забрана за отопление с отпадъци.

Натрупаните средства от наеми и продажба на общински жилища ще се използват целево за текущи и основни ремонти, като по този начин ще се подобри състоянието на съществуващите имоти и ще се удължи техният експлоатационен срок. Част от събраните средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови общински жилища, за да се увеличи броят на достъпните жилища за социално уязвими групи и млади семейства. Чрез редовни ремонти и подобрения на жилищния фонд ще се гарантират по-добри битови условия за гражданите, настанени в общински жилища.

Финансовата устойчивост на системата ще бъде подсигурана чрез ограничаване на разпродажбата на жилища и въвеждане на нова методика за управление, която ще оптимизира разходите. Освен това, се предвижда създаването на механизъм за учредяване право на строеж за социални жилища по чл. 49а от Закона за общинската собственост, което ще осигури нови възможности за изграждане на социални жилища и ще позволи привличане на европейски средства за тяхното развитие.

Очакваните социални резултати от новата наредба включват разширяване на достъпа до общински жилища за повече домакинства, особено млади семейства и самотни родители, които ще получат по-голяма сигурност и подкрепа. Финансовата

устойчивост ще бъде гарантирана чрез запазване на общинския жилищен фонд, въвеждане на по-справедлив модел на наемите и повишаване на контрола върху приходите от наеми. Наредбата също така има силен екологичен аспект – чрез въвеждането на екологични стандарти и насърчаване на устойчиви енергийни решения ще се постигне намаляване на замърсяването и подобряване на качеството на живот в общинските жилища.

Цел 1 – Създаване на по-прозрачни и справедливи правила за настаняване, както и специални възможности за млади семейства.

Цел 2 – По-добро управление и поддръжка на общинския жилищен фонд, както и да гарантира използването на общинския ресурс в полза на гражданите.

Цел 3 – Ще бъде намалено социалното неравенство, ще има подобряване на стандарта на живот и интеграция на хората в обществото.

3. Заинтересовани страни:

На първо място, пряко заинтересовани са лицата и домакинствата, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища, както и тези, които вече са настанени и ще бъдат засегнати от промените в условията за ползване, критериите за оценка и контролните механизми.

Пряко заинтересовани са също така структурите в рамките на администрацията на Столична община, отговорни за управлението на общинския жилищен фонд, включително Дирекция „Общинска собственост“ и районните администрации. Служителите в тези структури ще имат ангажимент за прилагането на новите разпоредби, както и за контрола върху тяхното изпълнение.

Като заинтересована страна се дефинира и Столичният общински съвет, който има пряко отношение към приемането, изменението и мониторинга на наредбата, както и към утвърждаването на политики, свързани с жилищното настаняване в София.

Косвено заинтересовани могат да бъдат юридическите лица, контрагенти на Столична община, които предоставят услуги, свързани с поддръжка, ремонт и обновяване на общинските жилища. Косвено заинтересовани са и строителните компании, които в бъдеще биха могли да участват в изграждането на нови общински жилища, както и кредитни и финансови институции, които подкрепят такива инвестиции.

Косвено заинтересовано е и населението на София, тъй като ефективното управление на общинските жилища има пряко въздействие върху социалната политика, достъпността на жилищата и цялостното развитие на града.

4. Варианти на действие. Анализ на въздействието.

Идентифицират се следните възможни варианти за действие:

Вариант „1“: – „без действие“

Вариант „2“: – „приемане на наредбата“.

Вариант „1“: – „бездействие“ – Неприемането на Наредба за общинските жилища на Столична община, ще продължи процесът да не отговаря на съвременните социални и икономически реалности, което води до редица проблеми. Липсата на ясно дефинирани целеви групи затруднява достъпа на най-нуждаещите се граждани, а непрозрачните критерии за настаняване създават предпоставки за неравнопоставеност и съмнения за злоупотреби. В действащата нормативна уредба липсва ефективен контрол върху

използването на жилищния фонд затруднява поддръжката и оптималното му разпределение.

Положителни въздействия:

При вариант 1 (без действие) положителни въздействия не се идентифицират

Отрицателни въздействия:

Липсата на актуализирана наредба може да доведе до продължаване на неефективното управление на съществуващия жилищен фонд, както и липсата на контрол може да доведе до продължаващо неправомерно наемане и дори под наем на общински жилища на пазарни цени, без реално да бъдат достъпни за нуждаещите се;

Увеличаване на социалното неравенство – Хората в уязвимо положение ще продължат да бъдат изключени от възможността за стабилен дом, което ще задълбочи социалната изолация и бедността. Ще продължи да липсва механизъм за подкрепа на млади семейства. Гражданите ще продължат да възприемат общинското управление като неефективно и неспособно да решава важни социални проблеми.

Ще продължи занемаряване на общинския жилищен фонд без актуална наредба липсват механизми за енергийна ефективност и модернизация на старите сгради, което води до високи разходи за отопление и лоши битови условия.

Специфични въздействия:

Не се идентифицират специфични въздействия

Вариант „2“: – „приемане“ на Наредба за общинските жилища на Столична община и отмяна на действащата наредба

Положителни въздействия:

- **Икономически въздействия:**

Новата наредба ще подобри финансовото управление на общинските жилища чрез въвеждане на по-справедлив пазарен наем, който ще увеличи приходите на общината, без да натоварва социално слабите граждани. Събраните средства ще могат да бъдат реинвестирани в реновиране и разширяване на жилищния фонд, което ще удължи експлоатационния живот на съществуващите сгради.

Спирането на разпродажбата на общински жилища на занижени цени ще запази ресурсите на Столична община и ще предотврати злоупотреби със собственост, предназначена за социални нужди.

Също така, новата наредба ще позволи по-добро планиране на бъдещи инвестиции в жилищна инфраструктура, което ще стимулира икономическия растеж в града.

- **Социални въздействия:**

Въвеждането на по-строги критерии за настаняване ще гарантира, че най-нуждаещите се граждани ще получават достъп до общинските жилища, като се елиминират злоупотребите и нелегитимното настаняване.

Създаването на специални възможности за млади семейства ще помогне за задържането на млади хора в града и ще подобри демографската структура.

Повишаването на контрола върху поддръжката на жилищата ще доведе до по-добри битови условия за наемателите и ще намали социалното напрежение, свързано с лошото състояние на общинския фонд.

Новите правила ще позволят на администрацията да реагира по-бързо на нуждите на гражданите, което ще доведе до повишаване на общественото доверие в институциите.

- **Екологични въздействия:**

Подобряването на жилищния фонд чрез инвестиции в енергийна ефективност ще доведе до намаляване на разходите за отопление и поддръжка, както за общината, така и за наемателите. Насърчаването на санирането и реновирането ще подобри цялостния облик на градската среда.

Въвеждането на по-добри механизми за поддръжка и ремонт ще предотврати изоставянето на сгради и тяхното амортизиране, което ще спомогне за устойчивото развитие на града.

- **Административни въздействия:**

С новата наредба ще се подобри прозрачността и ефективността на процедурите по настаняване, което ще намали бюрократичните пречки и ще улесни гражданите в достъпа до информация.

Засиленият контрол върху общинските жилища ще предотврати корупционни практики и неправомерно ползване на жилища от лица, които не отговарят на критериите. Оптимизирането на жилищния фонд и прилагането на модерни системи за управление ще дадат възможност за по-ефективно разпределение на наличните ресурси и по-добро планиране на бъдещите жилищни политики.

Отрицателни въздействия: не се идентифицират

Специфични въздействия: не се идентифицират

От гореизложеното е видно, че Вариант 2, за разлика от Вариант 1 води до създаване на предпоставки за решаване на констатираните проблеми в **пункт 1**.

5. Сравнение на вариантите

		Вариант 1	Вариант 2
ефективност	цел 1	Ниска – непрозрачните и несправедливи правила за настаняване ще продължат да създават условия за злоупотреби, а младите семейства ще останат без специални възможности за достъп до общински жилища;	Висока – осигуряване на ясни и обективни критерии за настаняване, като минимизира възможностите за злоупотреби и непрозрачност;
	цел 2	Ниска – управлението и поддръжката на общинския жилищен фонд ще останат неефективни, а ресурсите	Висока – ще се въведе по-добър контрол върху управлението и поддръжката на

		на общината ще продължат да се разпределят непрозрачно, което ще доведе до влошаване на състоянието на жилищата и загуба на общественото доверие;	общинските жилища, което ще намали случаите на занемарени и неизползваеми имоти. Оптимизирането на жилищния фонд ще гарантира, че повече хора в нужда ще могат да се възползват от наличните ресурси.
	цел 3	Ниска - Липсата на ясни и справедливи правила ще задълбочи социалното неравенство, като най-нуждаещите се граждани няма да получават достъп до общински жилища, което ще затрудни интеграцията им и ще влоши стандарта им на живот.;	Висока - Чрез по-добре регулиран достъп до общински жилища и ефективното им управление, ще се намали социалното неравенство и ще се подобрят условията на живот на уязвими групи. Това ще допринесе за по-добра социална интеграция и ще даде възможност на повече хора да изградят стабилен и сигурен живот.
ефикасност	цел 1	Ниска – настоящите механизми за настаняване ще останат неефикасни, тъй като липсата на прозрачност и ясни критерии ще позволи субективни решения и злоупотреби, а младите семейства ще продължат да бъдат в неравностойно положение при достъпа до общински жилища.;	Висока - ще се осигури по-ефикасен процес на настаняване чрез ясни и стриктни правила, които ще намалят бюрократичните спънки и ще ускорят достъпа на нуждаещите се граждани до общински жилища.
	цел 2	Ниска - управлението на общинския жилищен фонд ще остане неефикасно, тъй като няма да бъдат въведени механизми за по-добър контрол, поддръжка и дългосрочно планиране, което ще доведе до още по-бързо амортизиране на жилищата и неправомерно	Висока – По-доброто управление на жилищния фонд ще позволи по-бързи и адекватни ремонти, което ще предотврати влошаването на състоянието на имотите. Оптимизирането на процесите по разпределение и контрол

		използване на общинските ресурси.	ще гарантира, че наличните жилища се използват по предназначение.
	цел 3	Ниска – политиката за социално жилищно настаняване неефикасна, тъй като ще се запази неравномерното разпределение на жилищата и липсата на насочени мерки към уязвимите групи, което ще затрудни социалната интеграция и ще задълбочи социалното разслоение;	Висока – по-бързо намаляване на социалното неравенство, тъй като жилищата ще достигат до действително нуждаещите се. По-доброто жилищно осигуряване ще създаде условия за по-бърза социална адаптация и икономическа активност на настанените граждани.
съгласуваност	цел 1	Ниска – съществуващите правила за настаняване няма да бъдат съгласувани с реалните социални нужди и принципите на прозрачност, което ще доведе до липса на доверие в системата	Висока – ще се постигне социална справедливост и прозрачност, като въвежда ясни и обективни критерии за настаняване, съобразени с реалните нужди на гражданите.
	цел 2	Ниска – управлението на общинския жилищен фонд ще остане несъгласувано с добрите практики за устойчиво жилищно настаняване, което ще попречи на ефективното използване на ресурсите и подобряването на жилищния фонд в полза на гражданите.	Висока – Управлението на общинския жилищен фонд ще бъде съгласувано с добрите практики на други европейски градове, като се гарантира устойчивостта и ефективното използване на ресурсите. Наредбата отчита взаимодействието между различните звена на Столична община и осигурява механизми за контрол и отговорност.

	цел 3	Ниска – няма да бъдат съгласувани с дългосрочните стратегии за намаляване на социалното неравенство, което ще затрудни подобряването на жизнения стандарт и интеграцията на уязвимите групи.	Висока – насърчава се социалната интеграция, подобряват условията на живот за уязвимите групи и се стимулират младите семейства.
--	-------	--	--

6. Избор на препоръчителен вариант

Препоръчителен вариант е Вариант 2 – приемане на предложени правилник

6.1. Промяна на административната тежест за физическите и юридическите лица:

- ☐ Ще се повиши
☒ Ще се намали
☐ Няма ефект

6.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Да, създават се нови регулаторни режими във връзка с бъдещо настаняване.

6.3. Създават ли се нови регистри?

Не

6.4. По какъв начин препоръчителният вариант въздейства върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

- ☐ Актът засяга пряко МСП
☒ Актът не засяга МСП

6.5. Потенциални рискове:

Предложеният проект на Наредба за общинските жилища засяга пряко или косвено широк кръг заинтересовани лица, както бе посочено в **пункт 3**. С оглед на това, потенциален риск, който следва да бъде отбелязан, е възможността от обжалване от страна на физически лица, които считат, че техни права и законни интереси са засегнати от нормативния акт.

Първоначалният преходен период може да създаде административни затруднения и забавяне в обработката на заявленията, като това ще увеличи натоварването на администрацията. По-строгите критерии за настаняване могат да породят социално напрежение, особено сред гражданите, които не отговарят на новите условия.

7. Консултации:

Предстоят обществени консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове.

С оглед изискванията на чл. 26, ал. 4 вр. ал. 3 от Закона за нормативните актове вр. чл. 14, ал. 2, изр. първо от Наредбата за провеждане на обществени консултации на територията на Столична община в секция „Проекти на нормативни актове“, „Обществени консултации“ (<https://www.sofia.bg/en/portal-public-consultations>), проектът на Наредба за общинските жилища на Столична община е публикуван на интернет страницата на Столичния общински съвет. Срокът за предоставяне на становища и коментари от заинтересованите страни е 30 дни.

8. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?☐ Да☒ Не

Предложенията са изцяло в съответствие с разпоредбите на приложимото българско законодателство, както и с първичните и производни източници по чл. 288 от Договора за функциониране на Европейския съюз (ДФЕС), също и с неписаните вътрешни и външни източници на правото на Европейския съюз. С наредбата не се ограничават специфичните права, респ. задължения, които са предоставени на гражданите на Европейския съюз, визирани в чл. 11 от ДФЕС и чл. 20 – 24 от ДФЕС, нито пък нарушава установения вътрешен пазар, работещ за устойчивото развитие на Европа, основаващо се на балансиран икономически растеж, ценова стабилност, силно конкурентна социална пазарна икономика, и високо равнище на защита и подобряване качеството околната среда (чл. 3, пар. 2 ДФЕС, във вр. с чл. 26, пар. 2 от ДФЕС).

9. Изисква ли се цялостна предварителна оценка на въздействието?☐ Да☒ Не**10. Приложения:**

1. Доклад относно Приемане на Наредба за общинските жилища на Столична община и отмяна на 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 Столичния общински съвет;
2. Проект на Наредба за общинските жилища на Столична община;
3. Проект на решение.

11. Информационни източници:

Източниците на информация са посочени в Доклада

12. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за изработването на нормативния акт:

Име и длъжност: Мая Кескинова – Дирекция "Общинска собственост" – Столична община

Дата:04.2025 г.

Подпис: