

## **МОТИВИ**

### **за приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в общински жилища**

#### **1. Причини, които налагат приемането на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в общински жилища.**

Към края на 2016 г. Община Габрово притежава жилищен фонд, който се състои от 395 броя апартаменти, 72 броя самостоятелни стаи и 78 броя къщи.

Съгласно чл. 42 от Закон за общинската собственост (ЗОС), по своето предназначение общинските жилища са жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени жилища и резервни жилища.

В изпълнение на чл.45а от Закон за общинската собственост, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на Общината трябва да се определят с наредба на Общински съвет - Габрово.

От месец март 2005г. до настоящия момент, на територията на Община Габрово действа Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища (приета с Решение № 27/17.03.2005 г., изм. с Решение № 101/20.04.2006 г., изм. с Решение № 191/29.06.2006 г., изм. с Решение № 319/30.11.2006 г., изм. с Решение № 72/08.03.2007 г., изм. с Решение № 64/17.04.2008 г., изм. с Решение № 140/17.07.2008 г., изм. с Решение № 179/25.09.2008 г., изм. с Решение № 245/04.12.2008 г., изм. с Решение № 41/08.03.2012 г., изм. с Решение № 132/25.06.2015 г.), с която се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост. След множеството направени промени в текстовете на документа, както и поради промените предвидени в настоящото предложение за по-голяма яснота, прегледност и лесно възприемане от страна на гражданите, предлагаме отмяна на действащата до момента Наредба и приемане на актуализирана нова Наредба.

В разработената Наредба с цел въвеждане на принципи при определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, както и технологията на настаняването са разгледани ред и условия за установяване на жилищни нужди, както и технологичната последователност при настаняване в различните видове жилища, съгласно класификацията им в ЗОС.

За осигуряване на нормална среда, с Наредбата се въвеждат норми за жилищно задоволяване, които предвиждат различна жилищна площ в зависимост от броя на членовете на настаняваното семейство или домакинство, както и завишаване на площта, при наличие на членове със специфични здравни нужди.

Предвид ограничения брой жилища, с които Община Габрово оперира и с цел задоволяване нуждите на онези, които не биха могли да се справят без тази подкрепа, в разработката са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им, които следва да са под определен лимит, над който биха могли да наемат жилище на свободния пазар. За избягване на спекулации по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти през последните 5 години. Отново поради ограничения брой на общинските жилища, и за задоволяване нуждите на трайно свързаните с общината и местната общност лица, с Наредбата се въвежда условие за уседналост. Предвидените в тази връзка срокове от 10 и 7 години гарантират настаняване именно на такива семейства.

Предвид обстоятелството, че повечето общински жилища са в сгради в режим на етажна собственост и поради голямата продължителност и липсата на гаранция за резултат на процеса по принудително изземване на жилище от наемател с прекратен договор, с цел избягване генерирането на напрежение и агресия между етажните собственици и наемателите, Наредбата въвежда изисквания за допустимост при кандидатстване за настаняване, свързани със съдимостта, наличието на полицейска регистрация по смисъла на Наредбата за реда за

извършване и снемане на полицейска регистрация и психичните или поведенчески разстройства. Предвидена е и възможност за прекратяване на вече сключен договор с наемател, по отношение на който е постъпило писмено искане от УС на ЕС (за жилище в режим на етажна собственост), придружено с решение на Общото събрание с мнозинство не по-малко от 75 % от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на Общината. Решение, взето с такава представителност и мнозинство гарантира обективност и следва да бъде сметено за целесъобразно.

Поради наличието на месечна наемна цена и изискването на ЗОС просрочията при плащане на наем или консумативни разноски за жилището да не надвишават три месеца, в предложението е предвидено условие за допустимост на кандидатите за настаняване, изискващо липса на задължения към бюджетите на Общината и Държавата.

В проекта е указан и начинът на посочване на всички гореописани обстоятелства, както и изискуемите в потвърждение документи.

Изхождайки от факта, че необходимата жилищна площ за различните по брой на членовете им семейства или домакинства е различна, Наредбата разглежда подреждането в групи на кандидатстващите да става според броя на членовете им.

С Наредбата се въвеждат и три вида критерии, които влияят на подреждането на чакащите за настаняване група по група. Така при равни други условия, предимство при настаняване ще имат семейства с образовани пълнолетни членове и потенциал да отгледат и възпитат качествено децата си или такива, които поради трайни здравословни причини не биха могли да се справят без тази подкрепа – нещо, от което местната общност безспорно би генерирала ползи.

С цел избягване на субективизъм и регулиране на процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, в проекта на Наредбата са разгледани редът, последователността на действията и документацията, които следва да се съблюдават при водене на картотека.

За избягване натрупването на задължения за неизползвани консумативи по партиди на Община Габрово, с проекта се въвеждат правила за предаване на жилище на наемателите, сред които и такива, изискващи задължително прехвърляне на партидите към експлоатационните дружества на името на титуляра – наемател по силата на договора за наем.

Наредбата въвежда ред за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени и клаузи за прекратяване на договорите за наем с неизрядни наематели, с наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, които системно нарушават добрите нрави или обществения ред, които не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Разбира се, предвиден е и ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

Поради множеството способности за отлагане изземването на жилище, прилагани от наемателите, проектът на Наредба включва и текстове, регламентиращи процеса на изземване, включително принудително изземване и начина за описване и съхранение на завареното в дадено жилище имущество.

С настоящия проект на Наредба се регламентират и т.н. социални жилища, които са предназначени за ползване за лимитиран период от най-нуждаещите се жители на Общината. За останалите е предвидено увеличение на наемната цена за всяка следваща година на обитаване. Последното се налага поради факта, че често пъти необходимите преди предоставяне на дадено жилище на наематели ремонтните работи, надхвърлят като стойност сбора от начисления наем за целия предходен период. Освен това, предоставянето на жилище при постоянен и то многократно по-нисък от пазарния наем, по никакъв начин не стимулира обитателите към развитие.

Средния наем на жилища намиращи се в идеален център и първа градска зона към настоящия момент е следния:

- за боксонiera	- 16.80 лева;
- за едностайно жилище	- 29.10 лева;
- за двустайно жилище	- 44.50 лева;
- за тристайно жилище	- 70.50 лева;
- за жилище с повече от три жилищни помещения	- 97.20 лева.

Във втора и в останалите зони, където се намират и по-голямата част от общинските жилища, наемът е в още по-малък размер, докато наемната пазарна цена за двустайно жилище без обзавеждане на територията на гр. Габрово е не по-малка от 100 лева на месец.

Предложена е и клауза, съгласно която, когато член на семейство е придобил право на пенсия, размерът на наема за ползваното общинско жилище се променя до базовия и в бъдеще не се индексира. Последното е продиктувано от факта, че дори при наличие на стремеж, възрастта и размерът на пенсията ограничават възможностите за развитие на индивида, от там и тези на семейството. По този начин се осигурява възможност за пенсионерите да разходват по-голяма част от приходите си за други жизнено необходими разходи.

В настоящия проект на Наредба не са пренесени разпоредби от действащата Наредба, относно намаляване размера на месечната наемна цена на някои категории лица, наематели на общински жилища. Последното се налага, за да се осигури равнопоставяне на лицата, предвид факта, че всички те отговарят на основния критерий за настаняване - нисък доход на член от семейството/ домакинството.

В проекта е предвидена възможност за наемателите, обитавали конкретно общинско жилище за период по-дълъг от 20 години да го закупят. Считаме, че такъв дълъг срок на обитаване изгражда трайни отношения със собственици и обитатели в съседство, освен това формира емоционална свързаност с конкретното място. Регламентиран е и реда, по който следва да се случи това.

Община Габрово, заедно с още 38 български града, е конкретен бенефициент по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, процедура BG16RFOP001-1.001-039 „Изпълнение на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие“, в рамките на Оперативната програма „Региони в растеж“ 2014-2020 (ОПРР 2014-2020).

Съгласно Указанията за кандидатстване с проектни предложения по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“ Община Габрово имаше задължение да разработи Инвестиционна програма, която представлява средносрочен документ за реализация на Интегрирания план за градско възстановяване и развитие на гр. Габрово (ИПГВР) за финансовата рамка 2014-2020 г.

Подготовката на Инвестиционната програма на Община Габрово е осъществена съобразно изискванията и указанията на Управляващия орган (УО) на ОПРР 2014-2020. Със Заповед на Кмета на Община Габрово беше сформирана работна група за избор и приоритизиране на основни и резервни обекти, които да бъдат включени в Инвестиционната програма. Групата включваше представители на общинската и държавна администрация, Общински съвет - Габрово, бизнес, браншови организации, маргинализирани групи, НПО и граждански сдружения в сферата на образованието, културата, социалните дейности, екологията, и др. институции/организации, чиито обекти са залегнали в ИПГВР - общо 48 лица.

Работната група извърши своята дейност в рамките на две заседания, проведени през м. септември 2015 г., след което беше гласуван и приет приоритизиран списък с основни и резервни обекти за включване в Инвестиционната програма, съобразно поставените от УО на ОПРР минимални критерии за подбор. При определяне на броя на обектите за подкрепа по ОПРР 2014-2020 беше отчетен и максималният размер на финансовия ресурс, определен за Община Габрово, а именно 25 739 640.08 лева, както и задължителните процентни ограничения за групи дейности по инвестиционни приоритети, посочени в Насоките за кандидатстване по процедура BG16RFOP001-1.001-039.

Инвестиционната програма е одобрена от Управляващия орган на ОПРР 2014-2020 и на 18.02.2016 г. е сключено Споразумение за нейното изпълнение. Програмата е със срок на действие до 31.12.2023 г. и е с максимална обща стойност в размер на 31 528 804.73 лева, от които 25 739 640.08 лева представляват безвъзмездна финансова помощ.

Съгласно указанията на УО на ОПРР, в случай, че в одобрения Интегриран план за градско възстановяване и развитие на съответния град са идентифицирани проекти за социални жилища, конкретният бенефициент следва да подаде поне един от тях за финансиране по горесцитираната процедура. В одобрения от Общински съвет - Габрово и УО на ОПРР, ИПГВР на гр. Габрово е включен проект „Дом за всички“, предвиден за реализация в зоната с преобладаващ социален характер и в зоната на публични функции с висока обществена

значимост. Проектът предвижда изграждане на нов жилищен фонд за осигуряване на достъп до социални жилища.

В сключеното споразумение за изпълнение на Инвестиционната програма е определена безвъзмездната финансова помощ за осигуряване на социални жилища за групи в неравностойно положение в размер на 1 300 000 лева.

Съгласно чл. 18а от Закона за социалното подпомагане кметът на общината управлява социалните услуги на територията на съответната община. При предоставянето на услуга, свързана с настаняването в социални жилища, общината изпълнява задълженията си към своите жители и осъществява дейност в обществена полза.

Насоките за кандидатстване по горесцитираната процедура определят още задълженията на общините бенефициенти да разработят образец на договор за предоставяне за ползване на социално жилище, където да се регламентират всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди - в договора за наем да има включена „социална клауза“, обвързана с ползването на социалното жилище. Договорът следва да бъде сключен на основание на конкретна наредба на общинския съвет за регламентиране на социалните жилища за настаняване на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение, като социална услуга, част от политиката по социално включване на общината. Същата следва да бъде разработена и приета преди подаване на проектното предложение.

Община Габрово подготвя проектно предложение за осигуряване на 35 броя съвременни социални жилища за представители на групи в неравностойно положение по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г. (ОПРР). Проектът е част от Инвестиционна програма за реализация на приоритетни проекти от Интегрирания план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) на гр. Габрово, чието изпълнение е договорено в началото на 2016 г. между Община Габрово и Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Една от основните дейности и отговорности на Общината е изграждането на подходяща социална инфраструктура, която е и приоритет на всеки краткосрочен, средносрочен или дългосрочен план или програма. Социалната инфраструктура се използва за предоставянето на социални услуги, включително за осигуряване на подслон на най-нуждаещите се.

Инфраструктурните дейности по проекта ще бъдат допълнени и съчетани с дейности за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване на целевата група, имайки предвид и възможностите, които се предоставят по трите оперативни програми - ОПРЧР, ОПНОИР, ОПРР; програми за достъп до социални и здравни услуги на представителите на целевите групи; предоставяне на посреднически услуги от бюрата по труда; други (донорски, национални, местни). На национално ниво се предвижда стартирането на интегрирана схема за приобщаване на уязвими групи, включително за доразвиване на пилотния модел от периода 2007-2013 г. за интегрирани инвестиции за маргинализираните общности, живеещи в социални жилища. В тази връзка, в договора за ползване на социалното жилище ще бъдат регламентирани всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително ще се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди. Ще бъдат заложени като минимум изисквания за следното:

- посещение на образователна институция от децата в училищна възраст;
- включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
- включване в програми за социална интеграция;
- лицата да имат избран личен лекар, да се задължат родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус;
- мерки за десегрегация и други.

В тази връзка и съгласно указанията на Управляващия орган (УО) на ОПРР, настоящият проект на Наредба на Общински съвет - Габрово следва да регламентира реда за настаняване, ползване, контрол и мониторинг на социалните жилища.

„Социално жилище” е жилище за осигуряване на подслон и нормални условия на живот на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени. При предоставянето на тази услуга общината ще осигури възможност за лицата, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени и които на практика нямат друга алтернатива, тъй като не съществува предлагане на жилища за такъв вид ползватели. Осигуряването на социални жилища за уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение представлява социална услуга, която се предоставя от общината при условия и параметри, определени от нея самата.

Социалните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от три години, на уязвими групи от населението и други групи в неравностойно положение, с цел тяхната интеграция в обществото. Ще се осигури и социално приобщаване на ползвателите, предоставяйки им възможност за достъп до образование, заетост, обучение, здравеопазване и др.

С оглед извършените изменения и допълнения на немалка част от съдържанието на действащата Наредба и създаване на разпоредби за реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем в социални жилища, е логично тя да бъде отменена и да се приеме нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване в общински жилища.

С приемането на новата Наредба се цели да се създаде по-голяма яснота, коректност, публичност и обективност при установяване на жилищни нужди на гражданите, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища. С цел максимално облекчаване на гражданите при комплектоване на необходимите документи за кандидатстване за общинско жилище и намаляване на административната тежест, се предвижда част от документите при кандидатстване да бъдат събирани служебно от общинската администрация.

Социалните жилища, финансирани по ОПРР, следва да бъдат разграничени от общия общински жилищен фонд, тъй като подходът при определянето на целевите групи, техните задължения като ползватели на социални жилища и наемът, който те ще заплащат, ще се базира на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещи се социални групи, на социално приемлива цена, което позволява освен ползване на социално жилище и задоволяване на всички останали битови потребности на лицата. В тази връзка, проектът предвижда наемната цената на съответното жилище да бъде с 50 % по ниска от другите видове общински жилища.

Целевите групи по проекта, които ще имат право да бъдат настанени в социално жилище са:

1. Родители с деца, включително на деца с влошено здраве и увреждания, многодетни семейства:

- родители и осиновители, както и родители на доведени и заварени деца до 18 години или до завършване на средно образование, но не повече от 20-годишна възраст;
- многодетни майки родили/осиновили и отгледали три и повече деца над едногодишна възраст;

2. Хора в риск от бедност и социално изключване: лица, чийто среден доход на лицето или на член от семейството/домакинството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерски съвет. Семейството включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

С Наредбата от една страна ще се регламентират специфичните условия и реда за установяване на жилищни нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината и настаняването им в изградените социални жилища. От друга страна ще се конкретизират права

и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, свързани с участието им в дейности насочени към тяхната интеграция и социализация, включително такива в областта на образованието, здравеопазването, социалното приобщаване и заетостта.

За кандидатстване за социално жилище, лицата следва да отговарят на същите условия като за другите общински жилища. Предвид спецификата на социалните жилища се въвеждат и изискванията: лицата да са търсили активно работа през последните 6 месеца, считано към датата на подаване на заявлението за настаняване, освен в случаите на удостоверена невъзможност; да не са отказвали предлагана работа или включване в заетост и/или обучение за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация, ключови компетентности и други обучителни курсове, предлагани по програмите, проектите, мерките по Закона за насърчаване на заетостта и схемите по оперативни програми за заетост и обучение през последните 12 месеца. Максималният период, съгласно проекта за ползване на социалното жилище е 3 години. Не се предвижда удължаване за разлика от другите общински жилища. Предвидено е изискване за уседналост от 7 години – с три по-малко от изискването за общинските жилища. При положени усилия от всички участници в процеса, се очаква настанените да постигнат резултати, които да им дадат възможност да заплащат наем в други условия и същевременно към този момент да покриват условието за уседналост за жилище от наемния фонд.

И при този вид общински жилища кандидатстващите за настаняване в тях се разделят в групи, в зависимост от броя на членовете. Поради липса на технологични разлики, групите са идентични с тези на общинските жилища. Предвидени са четири вида критерии, въз основа на които ще се определя поредността на настаняване група по група. Първите три от критериите повтарят използваните при другите жилища, четвъртият разглежда обстоятелствата около заетостта. Последното се налага поради факта, че целта при настаняване в социално жилище е лицата да бъдат мотивирани да работят и да се търсят варианти за осигуряване на трудова заетост. Въпреки сходствата в критериите, при социалните жилища е предвидено точкуване, съобразено с необходимостта от висока успеваемост при социалното включване и интеграция на настанените лица. В тази връзка, освен разпоредбите за прекратяване на наемните правоотношения на настанените в социални жилища, предвидени в частта за общинските жилища, по отношение на социалните такива са добавени и клаузи, които следва да се приложат при неспазване на мерките за интеграция.

С наредбата се предвиждат и разпоредби за контрол, мониторинг и санкции по отношение начина на обитаване на социални жилища, тъй като за разлика от другите общински жилища, социалните жилища ще се отдават напълно обзаведени и оборудвани.

## **2. Цели, които се поставят.**

- Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Габрово притежава, при спазване на принципа за равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в социални жилища;
- Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност;
- Осигуряване на нормални условия на живот на жители на общината, които трайно или временно са изпаднали в затруднено положение и не могат да си позволят жилище при условията на свободно договаряне;
- Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид;
- Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване;
- Осигуряване интегриран подход за решаване на жилищни нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината, като им се даде възможност едновременно с настаняването в социално жилище да се изпълнят специфичните социални условия, включени в социален пакет;

### **3. Финансови средства необходими за прилагането на новата Наредба.**

Необходими са средства за изграждане, оборудване и обзавеждане на нови социални жилища. Съгласно сключеното споразумение за изпълнение на Инвестиционната програма, размерът на безвъзмездната финансова помощ за осигуряване на социални жилища за групи в неравностойно положение е 1 300 000 лева.

### **4. Очаквани резултати от прилагането на Наредбата**

- Създаване на ясни правила и достъпна информация за реда и условията за установяване на жилищни нужди на гражданите за настаняване под наем в общинския жилищен фонд на територията на Община Габрово;
- Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд;
- Въвеждане на работещи мерки за трайна десегрегация, насърчаване достъпа до образование и заетост и пълноценно социално включване;
- Равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
- Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

### **Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз и правото на Република България**

Правно основание за приемане на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е чл.45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Предлаганият проект на нова наредба е в съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство.

На основание чл.77, от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, Община Габрово уведомява всички заинтересовани лица, че открива производство по издаване на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в общински жилища, която ако бъде приета ще отмени досега действащата Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в общински жилища приета с Решение № 27/17.03.2005 г. на Общински съвет Габрово

Заинтересованите лица и организации могат да се запознаят с проекта на интернет страницата на Община Габрово тук - <https://gabrovo.bg/files/OBS/np/usloviq.pdf>

Формата за участие в производството по издаване на посочения акт от страна на заинтересованите лица и организации са писмени предложения и възражения, които могат да бъдат депозираны в деловодството на Община Габрово в срок до 14.08.2017 година.