

МОТИВИ ЗА ПРИЕМАНЕТО

на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища

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

Предложението от страна на общинска администрация за приемане на изменения по Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища е продиктувано от възможността за по-тясното специфициране и конкретизиране на процедурите отнасящи се към жилищните нужди на засегнатите лица в гр. Габрово.

Измененията са съобразени с настъпилите социално-икономически промени и с актуалните потребности на местната общност. Те целят постигане на по-ефективно управление на общинския жилищен фонд, като същевременно се запазва неговата социална функция и се осигурява достъп до жилищно настаняване на лица и семейства с доказани жилищни нужди.

С приемането на предложените промени се очаква да бъде постигнат по-справедлив баланс между обществения интерес, необходимостта от поддържане и управление на общинския жилищен фонд и възможностите на настанените лица да ползват общински жилища при условия, съобразени с техния социален и икономически статус.

Предвидените изменения няма да доведат до необходимост от допълнителни финансови средства от бюджета на Община Габрово за тяхното прилагане. Напротив, очаква се актуализираните наемни цени да допринесат за частично компенсиране на нарасналите разходи по поддръжката, ремонта и управлението на общинските жилища, както и за повишаване на финансовата устойчивост на дейността.

Измененията ще допринесат и за по-справедливо разпределение на общинския жилищен ресурс, като се създадат условия за по-точно отчитане на различните социални, семейни и икономически характеристики на кандидатите. По този начин ще се гарантира, че предоставянето на общински жилища е съобразено както с реалните жилищни нужди, така и с принципите на социалната справедливост и равнопоставеност.

Актуализацията на цените е продиктувана от настъпилите инфлационни изменения, обективирани в официалните статистически данни на Националният статистически институт (НСИ). Видно от 2022 г. до настоящия момент цените не са изменени. За периода от началото на 2022 г. до края на 2025 г., натрупаната инфлация в България надхвърля 40%. Най-голям скок на цените е отчетен в годините след пандемията (2021–2023 г.), като по данни на Националният статистически институт НСИ само за последните 5 години (декември 2020 – декември 2025 г.) натрупаната инфлация възлиза на около 41-42%.

Предложените изменения не представляват механично увеличение на всички цени с един и същ процент, а са съобразени с жилищния район в който се намират общинските жилища.

Стремежът на Общината е наемните цени на общинските жилища да бъдат адекватни и съотнесени спрямо продължителността им на ползване. Към момента

цените на свободните наеми в гр. Габрово са много разнообразни и зависят от жилищната площ, разположението на имота, както и от обзавеждането и екстрите, които собствениците предлагат на наемателите. Също така предложената актуализация не е прекалено висока, предвид социалния ангажимент на Общината към нуждаещите се граждани, които са с доказани жилищни нужди, затруднено социално положение и ниски доходи.

Предвид възможността за равнопоставеност между бъдещи и настоящи наематели на общински жилища се предлага и еднократно увеличение на наемни цени на тези наематели, чийто наеми са под началната наемна цена.

2. Цели, които се поставят:

С приемането на предложените промени се очаква да бъде постигнат по-справедлив баланс между обществения интерес, необходимостта от поддържане и управление на общинския жилищен фонд и възможностите на настанените лица да ползват общински жилища при условия, съобразени с техния социален и икономически статус.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на Наредбата:

Финансовото и материално обезпечаване на приложението на наредбата е налице.

4. Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:

Очакваните резултати от приемането на измененията са повишаване качеството на предоставяните услуги, подобряване на административното обслужване на гражданите, по-ефективно използване на наличния жилищен фонд и създаване на по-благоприятни условия за привличане и задържане на специалисти и служители в ключови обществени сфери на територията на общината.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Настоящата наредба е създадена в съответствие с принципите на Европейската харта за местно самоуправление, Европейска харта за регионално развитие, както и с директиви на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на проекта на Наредбата с основния нормативни актове (ЗОС, ЗС и ЗЗ) и други закони, предвиждащи изискване и правомощия за настаняване в общински жилища, предоставяни от Община Габрово.

ПРОЕКТ !

Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища

§ 1. Изменя и допълва Приложение № 1 към чл. 47 от ГЛАВА СЕДМА „ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА“, както следва:

Базисна цена на 1 кв. м полезна площ - 0.50 евро месечно

№	Показатели	Намаление %	Увеличение %
А.	Местонахождение на жилищата според зоните, в които попадат		
1	Централна градска част	-	35
2	Първа зона	-	25
3	Втора зона	-	20
4	Трета зона	-	-
5	Четвърта зона, вкл. с. Яворец	12	-
Б.	Конструкция на сградите		
1	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	-	-
2	Жилище в масивни сгради	-	12
3	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми стоманобетонни конструкции		7
В.	Разположение на жилищата във височина		
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2	Втори и по-висок етаж, когато не е последен	-	7
3	Последен етаж при жилищни сгради на 3 и повече етажи	1	-
4	За жилище с височина на пода 0.30 м. под горното ниво на терена	1 за всеки пълни 10 см	-
	<i>Забележка: Когато под жилището има гаражи, магазини, работилници или складови помещения, разположени над нивото на прилежащия терен на 2.40 м. и повече, се приема, че то е разположено на втория етаж.</i>		
Г.	Преобладаващо изложение на жилището (без сервизните помещения)		
1	Юг	-	4
2	Север	4	-
Д.	Локална инфраструктура		
1	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	7	-
2	За жилище с централно отопление	-	5

3	За жилище без складово помещение (мази, тавани)	5	-
4	Без водопровод или канализация в жилището (използване на септични ями)	10	-
5	За жилище без баня	10	-
Е.	Определената наемна цена се коригира както следва:		
1	увеличава се месечният наем на лицата настанени в общински жилища по чл. 27	-	50
2	намалява се месечният наем на лицата настанени в социални общински жилища	50	-
Ж.	Размер на гаранционна вноска		
1	за боксониера - 130.00 евро		
2	за едностайно жилище - 150.00 евро		
3	за двустайно жилище - 200.00 евро		
4	за тристайно жилище - 230.00 евро		
5	за жилище с повече от три стаи - 250.00 евро		

§ 2. Създават се Преходни и заключителни разпоредби към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища, приети с Решение №....., както следва:

§ 1. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища влиза в сила, считано от2026 г.

§ 2. Наемната цена по съществуващи наемни правоотношения се актуализира с процент, както следва:

- с начална дата на настаняване в жилището до 12 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 80%
- с начална дата на настаняване в жилището от 13 до 24 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 60%
- с начална дата на настаняване в жилището от 25 до 36 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 50%
- с начална дата на настаняване в жилището от 37 до 48 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 40%
- с начална дата на настаняване в жилището от 49 до 60 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 30%

§ 3. Съществуващите наемни правоотношения се привеждат от Кмета на общината в съответствие с настоящата Наредба в срок до 31.03.2027 г., чрез подписване на Допълнително споразумение с наемателите.