The background image shows a weathered, grey-painted wall of a building. The paint is peeling and cracked, revealing the underlying brickwork in several places. A wooden door with a six-pane grid is set into the wall. The roof above is made of dark, weathered wooden planks. A blue tarp is draped over the top left corner. The overall scene depicts a state of significant disrepair and poverty.

ЖИЛИЩНИ УСЛОВИЯ В КВАРТАЛИ С КОНЦЕНТРАЦИЯ НА БЕДНОСТ И ПОЛИТИКИ ЗА ТЯХНОТО ПОДОБРЯВАНЕ

Доклад по проект „Изследване и аргументи
за нови жилищни политики в полза на
цялото общество“

Проект „Изследване и аргументи за нови жилищни политики в полза на цялото общество“ се изпълнява с финансова подкрепа, предоставена от Исландия, Лихтенщайн и Норвегия по линия на Финансовия механизъм на ЕИП.

www.activecitizensfund.bg

Основната цел на проекта е да допринесе за разработване на дългосрочни, отговарящи на нуждите общински и национални жилищни политики, които да осигурят адекватни и сигурни жилища и среда за обитаване на ромите.

Изпълнява се от Хабитат България/Фондация „Подслон за човечеството“ в сътрудничество с Община Търговище и Община Сливен.

В периода септември 2019 – април 2022 г. бяха извършени следните дейности:

- провеждане на **социологическо изследване** на жилищните нужди в уязвими общности в община Сливен (кв. Надежда и с. Тополчане) и община Търговище (кв. Малчо Малчев и с. Голямо Ново) чрез анкетиране и фокус групови дискусии.
- изготвяне и публикуване на **доклад** от социологическото проучване **„Жилищни потребности и нагласи на семействата в квартали с концентрация на бедност в общините Сливен и Търговище“**.
- провеждане на **проучване** на действащите **общински жилищни политики** и практики в община Сливен и община Търговище и изготвяне на препоръки за подобряване жилищните политики и практики на местно ниво.
- провеждане на **Национален жилищен форум** с участието на местни и национални институции и изготвяне на **препоръки** за подобряване жилищните политики и нормативни документи на **национално равнище**.



Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България

Хабитат България е част от глобалната неправителствена организация Habitat for Humanity International, работеща по жилищната проблематика и реакция по време на криза в над 70 страни в целия свят.

Фондацията популяризира идеята за адекватните жилищни условия като основно човешко право и работи за активизиране на съзнанието на обществото в посока премахване на жилищната бедност. От 2001 г. до момента Хабитат България е построила 12 нови жилища с помощта на над 450 доброволци от 44 страни по целия свят и е подкрепила повече от 6 000 семейства в 25 населени места в страната да ремонтират и подобрят жилищата си.

Неформалните селища са явление, което съществува в много европейски страни. Докато в много случаи причините за образуването на неформални селища са свързани с ускорена урбанизация и масиран приток на хора в определени градски райони, войни и природни бедствия, водещи до масово движение на хора към места, които осигуряват сигурност и възможности, то в България те са бедността, социалното изключване и липсата на финансово достъпни жилища и урегулирани поземлени парцели за жилищно строителство.

Неадекватните, в много случаи мизерни, жилищни условия и липсата на базови услуги и инфраструктура водят до негативни ефекти свързани със здравето, образованието, заетостта и социалната реализация на населението в неформалните селища и квартали и задълбочават бедността и маргинализирането му.

Незаконните жилища в тези, най-често сегрегирани квартали, освен че често са опасни за обитаване, водят и до рискове, свързани с безопасността на цели общности. Такива са рисковете от възникване и бързо разпространение на епидемии, пожари, невъзможност за достъп за разрешаване на различни проблеми и осигуряване на помощ, криминогенен риск.

Градските неформални квартали генерират замърсяване на околната среда с битови отпадъци и са сред най-големите замърсители на атмосферния въздух поради горенето за отопление на нерегламентирани материали като текстил, гума, пластмаси и др. Поради разрастването на тези квартали, те в много случаи „изнасят“ гетоизация в съседни територии и мултиплицират изброените рискове и проблеми.

Макар и да не съществуват в правния мир, незаконните жилища в тези квартали са предмет на разпоредителни сделки, които ощетяват фиска. Неплащането на местни данъци и такси, дори и в случаите, когато местните власти се опитват да обезпечат изцяло или частично достъп до базова инфраструктура, ощетяват общините. Липсата на елементарни хигиенни и битови условия и обитаването на нездравословни жилища прехвърлят значителни разходи към здравната система, при това често - от здравно неосигурени български граждани.

Предизвикателствата, свързани с неформалните селища са припознати от много международни и национални програми и регламенти за устойчивото развитие. ООН и Европейската комисия в редица свои документи препоръчват приобщаващо и устойчиво градско развитие за справяне с неравенствата и насочено към най-нуждаещите се, включително и живеещите в неформални селища и квартали.

Неадекватните жилищни условия са централен проблем в неформалните селища, което налага разработването на качествени жилищни политики. Непълното разбиране на жилищните политики обаче, не може да осигури законова рамка за решаването на многобройните проблеми в неформалните селища. Необходимо е сложната взаимнообвързаност на жилищните условия с всички аспекти на човешкия живот, както и критичното значение на жилищните политики, да бъдат осмислени в цялата им дълбочина и сложност. Това ще позволи разработването на жилищни политики, насочени към преодоляването на социалните неравенства и подобряването на стандарта на живот на уязвимите групи от населението. Такъв подход е в полза на цялото българско общество.

Минчо Бенов,
Национален директор на
Хабитат България

СЪДЪРЖАНИЕ



1. Социологическо изследване „Жилищни потребности и нагласи на семействата в квартали с концентрация на бедност в общините Сливен и Търговище“ **стр. 2-10**
2. Препоръки за подобряване жилищните политики в общините Сливен и Търговище **стр. 11-18**
3. Препоръки за подобряване на националните жилищни политики за уязвими групи **стр. 19-27**

СОЦИОЛОГИЧЕСКО ИЗСЛЕДВАНЕ

ЖИЛИЩНИ ПОТРЕБНОСТИ И НАГЛАСИ НА СЕМЕЙСТВАТА В КВАРТАЛИ С КОНЦЕНТРАЦИЯ НА БЕДНОСТ В ОБЩИНИТЕ СЛИВЕН И ТЪРГОВИЩЕ

Докладът представя резултатите от социологическо изследване, проведено в зони с концентрация на бедност в четири населени места: кв. „Надежда“, гр. Сливен, кв. „М.Малчев“, гр. Търговище, с. Тополчане, община Сливен и с. Голямо Ново, община Търговище, в периода юли – октомври 2020 г. Докладът е изготвен от доц. Алексей Пампоров, социолог в Институт по философия и социология на Българска Академия на Науките (БАН) и обхваща три основни тематични полета: Условия на живот (жилища, инфраструктура, отопление); Собственост на жилищата и нагласи към узаконяването им (документи за собственост, нагласи към узаконяване, идеалната нова къща, достъп до общинско жилище); Доходи на домакинствата и нагласи към целево микрокредитиране.

В допълнителен раздел са представени факторите, които влияят на знанието, нагласите и опита на домакинствата във всяко едно от изследваните места. За целта са използвани три групи индикатори: индикатори за площ на жилището (брой стаи, стандартизирана площ, терцилна площ); индикатори за доход (общ чист месечен доход, доход на човек от домакинството, еквивалентен разполагаем доход); индикатори за социокултурни специфики (майчин език и религиозна принадлежност).

В изследването са обхванати жилища с площ от 8 до 250 кв. м. По множество показатели между тях се наблюдават по-скоро регионални разлики (между общините Сливен и Търговище), отколкото разлики по тип населено място (град – село).

Резултатите показват, че всеки квартал има свои собствени специфики и жилищните политики трябва да бъдат подготвени целево на микрониво. Особено внимание заслужава кв. „Надежда“ в Сливен, където ясно се откроява ситуация на „гето в гетото“ и етнизиране на бедността.

Същевременно кварталът е изключително презастроен и пренаселен, така че са възможни само консенсусни междугрупови политики. Основният общ проблем е фактът, че много голям дял от домакинствата във всеки един от кварталите живеят в жилища с неизяснен статут.

Това поставя техните обитатели в постоянен риск от евикция. Същевременно, трябва да се подчертае, че живущите в незаконни сгради нямат отговорност като собственици вкл. за плащане на данъци и такси, което е в ущърб на местните общински бюджети – това затваря своеобразен порочен кръг от невъзможни интервенции.

В контекста на глобална пандемия от Ковид-19, докладът обръща изрично внимание, че и четирите квартала се намират в непосредствен епидемичен риск, тъй като имат проблеми с достъпа до сметосъбиране, както и инфраструктурни проблеми с канализацията.

Тези проблеми трудно могат да бъдат преодолени самостоятелно от хората в кварталите без адекватни публични политики, доколкото значителна част от домакинствата (между 57 и 87,5%) се намират под националната линия на бедност.



ПЪЛНИЯТ ДОКЛАД Е ПУБЛИКУВАН

НА УЕБ СТРАНИЦАТА НА ХАБИТАТ БЪЛГАРИЯ:

WWW.HFH.BG



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗСЛЕДВАНЕТО

Изследването е реализирано под формата на четири независими една от друга рандомизирани извадки в следния обем: кв. „Надежда“, Сливен – 307, с. Тополчане – 140, кв. „М. Малчев“, Търговище, - 150, с. Голямо Ново – 201. Обходът на домакинствата в избраните квартали е направен със систематична стъпка, съобразена с общия брой на жилищата в дадения квартал, така че всички домакинства да получат равен шанс да попаднат в извадката.

ПЛОЩ НА ЖИЛИЩАТА

Кв. „Надежда“ в Сливен се различава от останалите по това, че делът на споделените жилищни сгради е над 70%, докато в останалите квартали основният тип жилище е самостоятелната къща. В кв. „М. Малчев“, Търговище, около 10% от изследваните домакинства живеят в къща-близнак.

Площта на жилищата е важен показател за условията на живот от една страна, а от друга може да послужи като индикатор за социалното неравенство. Най-голяма разлика между големината на най-голямата и най-малката къщи се наблюдава в кв. „Надежда“, а най-малка е разликата в с. Тополчане. В Тополчане обаче средният стандарт за големина на жилище е много по-нисък. На практика половината от домакинствата в квартала живеят в жилища с площ до 50 кв. м. Най-големи са жилищата в Голямо Ново, като последният квартил започва от 95 кв. м. Особено изразена е разликата в условията на живот при сравнение между двете села в изследването. Средните 50% от съвкупността в Тополчане живеят на площ между 40 и 65 кв. м., докато средните 50% от съвкупността в Голямо Ново живеят на площ между 60 и 95 кв. м.

ЖИЛИЩНА ПЛОЩ



ПРЕНАСЕЛЕНИ ЖИЛИЩА

ДОМАКИНСТВА, КОИТО РАЗПОЛАГАТ С ПО-МАЛКО ОТ НЕОБХОДИМИЯ БРОЙ СТАИ СПРЯМО ЖИВУЩИТЕ



41.4%
СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



87.9%
С. ТОПОЛЧАНЕ



41.6%
ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



34.8%
С. ГОЛЯМО НОВО

ЖИЛИЩА С ДОСТАТЪЧНО СТАИ



20.2%
СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



7.8%
С. ТОПОЛЧАНЕ



26.8%
ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



29.4%
С. ГОЛЯМО НОВО

ЖИЛИЩА С ПОВЕЧЕ СТАИ ОТ НЕОБХОДИМОТО



38.4%
СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



4.3%
С. ТОПОЛЧАНЕ



31.5%
ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



35.8%
С. ГОЛЯМО НОВО

На инфографиката са илюстрирани разпределенията по коефициента на пренаселеност. Като най-проблемно в това отношение се очертава с. Тополчане, където приблизително 88% от домакинствата са пренаселени, а най-малък е дялът на пренаселените домакинства в с. Голямо Ново.

ПРЕНАСЕЛЕНОСТ НА ЖИЛИЩАТА

Несъмнено важен показател за условията на живот е и пренаселеността на жилищата. За да се изготви тази оценка е взет предвид т.нар. коефициент на пренаселеност, който показва какъв е дялът на домакинствата, които живеят в по-малък от необходимия им брой стаи. Това съотношение е изчислено по методологията на Евростат, като е взето предвид следното определение:

Дадено лице живее в пренаселено домакинство, ако домакинството няма на разположение съответния брой стаи по отношение на следния състав:

- Една стая за едночленно домакинство
- Една стая за всяка партньорска двойка в домакинството
- Една стая за всяко несемейно лице над 18 г.
- Една стая за двама души от един и същи пол на възраст 12-17 години
- Една стая за всяко лице на възраст 12-17 г., ако лицата на тази възраст са от различен пол
- Една стая за всеки две деца на възраст под 12 г.

САНИТАРНИ ПОМЕЩЕНИЯ



ИНФРАСТРУКТУРНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ЖИЛИЩАТА

ЖИЛИЩА БЕЗ ВЪТРЕШНА ТОАЛЕТНА



СЛИВЕН, КВ. „НАДЕЖДА“



С. ТОПОЛЧАНЕ



ТЪРГОВИЩЕ, КВ. „МАЛЧО МАЛЧЕВ“



С. ГОЛЯМО НОВО

ЖИЛИЩА БЕЗ ВЪТРЕШНА БАНЯ



СЛИВЕН, КВ. „НАДЕЖДА“



С. ТОПОЛЧАНЕ



ТЪРГОВИЩЕ, КВ. „МАЛЧО МАЛЧЕВ“



С. ГОЛЯМО НОВО



По отношение на обезпечеността по видове сервизни помещения се наблюдават силно изразени регионални разлики между Сливен и Търговище. Домакинствата в кв. „Малчо Малчев“ и в с. Голямо Ново са значително по-добре обезпечени с всекидневна, баня, килер, гараж и плевня. Наблюдават се и разлики в зависимост от вида на населеното място, като в селата делът на домакинствата, които ползват тоалетна на двора е значително по-висок от този на градските домакинства в съответната община. И обратното, градските домакинства в по-голяма степен имат достъп до тоалетна вътре в жилището си.

В изследваните локации в община Сливен около 75% от анкетираните са свързани с общинската електропроводна мрежа, а останалите или нямат достъп до електроенергия (0,7% в кв. Надежда и 2,1% в с. Тополчане), или вземат от съседни на базата на лични договори (24,7% в Сливен и 22,1% в с. Тополчане). В двете изследвани локации в Търговишко свързаността с общинската електропроводна мрежа е много добро – близо 99%.

За разлика от достъпа до електроенергия, достъпът до течаща питейна вода е значително по-затруднен. На практика в кв. „Надежда“ едва две трети от домакинствата са свързани с общинската мрежа. Въпреки това най-проблемна изглежда ситуацията в с. Тополчане, където приблизително 17% от домакинствата нямат достъп до питейна вода и няма от къде да вземат в близост. В община Търговище населените места са добре подsigурени в това отношение, но все пак около 5% от анкетираните разчитат на обществени чешми или няма от къде да вземат в близост.

В община Търговище достъпът до канализация изглежда по-голям проблем, тъй като само 56% от домакинствата в кв. „Малчо Малчев“ имат изградена канализация, а в с. Голямо Ново процентът е едва 30%. В двете населени места в Сливенско достъп до канализация имат около 70% от домакинствата, останалите имат или септична яма или нямат канализация.

Достъпът до сметосъбиране също разкрива значим инфраструктурен проблем в условията на живот в тези квартали. Над две трети от домакинствата в кв. „Надежда“, Сливен изхвърлят боклука си в торби пред врата на жилището, които биват събирани с каруца няколко пъти седмично.

Предвид гъстотата на заселване на квартала това е рискова предпоставка за възникване на нежелани епидемични обстоятелства, свързани с болести на лошата санитарна среда. Кв. „Надежда“ обаче не е най-проблемното място в това отношение. В село Тополчане под 1/4 от домакинствата имат достъп до контейнери за сметосъбиране, а при почти половината домакинства никой не събира изхвърлените боклуци. Значително голям дял от домакинствата в кв. „М.Малчев“, Търговище и с. Голямо Ново страдат от същия проблем – липса на всякакъв режим за сметосъбиране в дадения квартал.

ОТОПЛЕНИЕ ПРЕЗ ЗИМАТА / ЕНЕРГИЙНА БЕДНОСТ

Отоплението през зимата може да се превърне в значим фактор за задълбочаване на бедността или за циклично попадане в капана на бедността, поради натрупани дългове, от една страна. От друга страна е пряко свързано с качеството на въздуха, който домакинствата са принудени да дишат през зимния отоплителен сезон. Основният източник на отопление са т.нар. печки на твърдо гориво (дърва и въглища). В кв. Надежда, гр. Сливен е регистриран и относително висок дял на домакинствата, които се отопляват с електрически ток, посредством радиатори, калорифери или климатици – 18,6%.

За да оптимизират своите разходи, домакинствата използват различни подходи за отопление на жилищата си през зимата. В градските квартали има лека тенденция да се отопляват всички стаи (около 33%), докато в селата делът е 21%. Хората, които отопляват основно една стая, в която се събират през деня, а спалните затоплят само преди лягане са около 40% в града и 32% в селото.

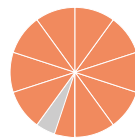


ДОМАКИНСТВА, КОИТО СЕ ОТОПЛЯВАТ НА ДЪРВА И ВЪГЛИЩА



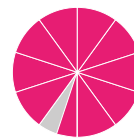
89.9%

СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



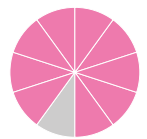
97.1%

С. ТОПОЛЧАНЕ



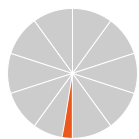
94.7%

ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



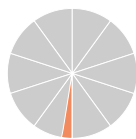
87.1%

С. ГОЛЯМО
НОВО



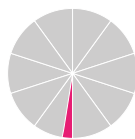
1%

СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



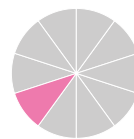
1.4%

С. ТОПОЛЧАНЕ



0.7%

ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



11.4%

С. ГОЛЯМО
НОВО

ДОМАКИНСТВА, КОИТО НЯМАТ ВЪЗМОЖНОСТ ДА СЕ ОТОПЛЯВАТ

ДОМАКИНСТВА, КОИТО ОТОПЛЯВАТ ОСНОВНО ЕДНА СТАЯ ПРЕЗ ЗИМАТА



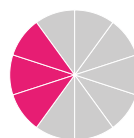
24%

СЛИВЕН,
КВ. „НАДЕЖДА“



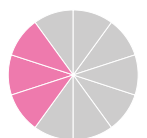
39.7%

С. ТОПОЛЧАНЕ



26.4%

ТЪРГОВИЩЕ,
КВ. „МАЛЧО
МАЛЧЕВ“



29.9%

С. ГОЛЯМО
НОВО

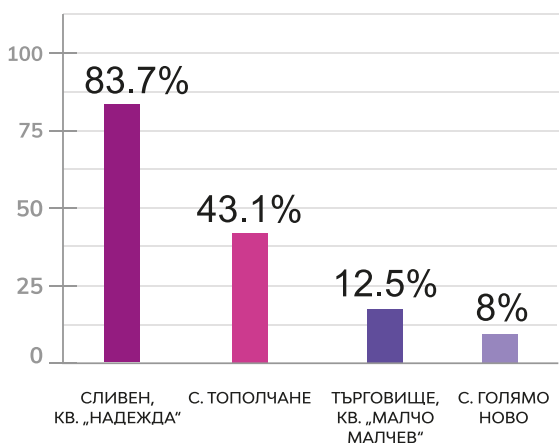


СОБСТВЕНОСТ НА ЖИЛИЩЕТО И НАГЛАСИ КЪМ УЗАКОНЯВАНЕ, ПРЕМЕСТВАНЕ И НОВО ЖИЛИЩЕ

Много големи разлики между кварталите се наблюдават обаче, когато става дума за наличните документи за собственост. В кв. „М.Малчев“, Търговище и с. Голямо Ново преобладаващият дял от хората – глава на домакинство притежават нотариален акт за жилището и земята или договор за покупка от предишен собственик (без нотариален акт). За разлика от това в кв. „Надежда“ какъвто и да е документ за собственост имат едва 12,8% от анкетираните. Почти три четвърти от домакинствата нямат никакъв документ. Съвкупността от домакинства в с.Тополчане е разделена на две приблизително еднакви части – 56,9% имат никакъв документ за собственост, докато останалите 43,1% нямат документи или не знаят дали има такива.

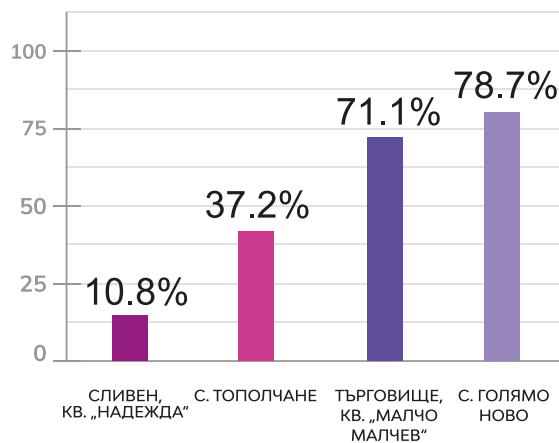
ЖИЛИЩА БЕЗ НОТАРИАЛЕН АКТ

НЯМАТ ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ
ИЛИ НЕ ЗНАЯТ КАКВИ ДОКУМЕНТИ ИМАТ



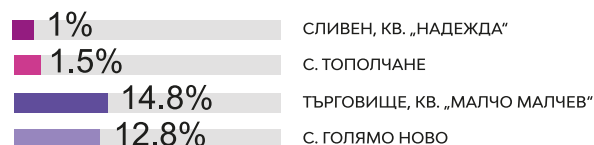
ЖИЛИЩА С НОТАРИАЛЕН АКТ

ИМАТ НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА ЖИЛИЩЕТО И ЗЕМЯТА



ЖИЛИЩА САМО С ДОГОВОР ЗА ПОКУПКА

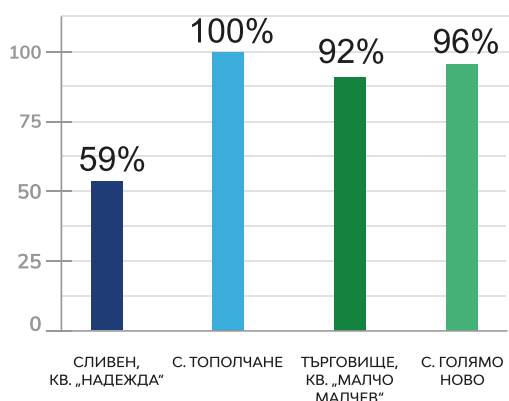
ИМАТ ДОГОВОР ЗА ПОКУПКА,
НО БЕЗ НОТАРИАЛЕН АКТ



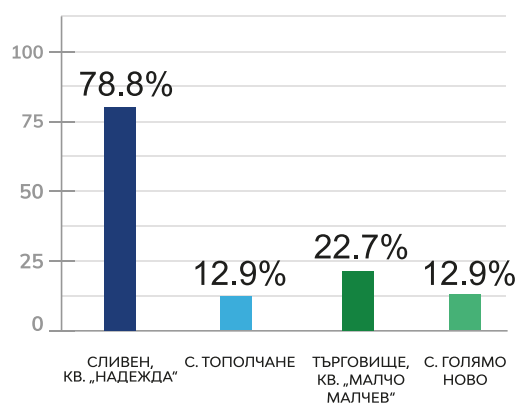
НАГЛАСИ ЗА УЗАКОНЯВАНЕ



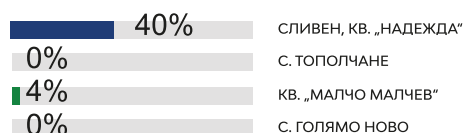
**БИХА УЗАКОНИЛИ
ЖИЛИЩЕТО СИ, НО
САМО АКО ТОВА НЕ
ПРЕДПОЛАГА
ГОЛЕМИ РАЗХОДИ**



**БИХА ОТДЕЛИЛИ
СРЕДСТВА ЗА
УЗАКОНЯВАНЕ НА
ЖИЛИЩЕТО СИ**



**БИХА УЗАКОНИЛИ
ЖИЛИЩЕТО СИ,
ДОРИ И ДА ИМА
ГОЛЕМИ РАЗХОДИ**



Във всички изследвани квартали се наблюдава изключително високо ниво на желание жилището да бъде узаконено. В с.Тополчане, кв. „М.Малчев“ , Търговище и с. Голямо Ново почти ултимативното условие обаче е да няма големи разходи, свързани с тази процедура. Вероятната причина за това е, че все пак домакинствата в тези места притежават нотариален акт или друг документ за собственост и узаконяването фактически ще засегне някои пристройки или преустройства на жилището. Съгласието в кв.„Надежда“, Сливен също е много високо, като приблизително 40% от домакинствата биха узаконили жилището си, дори и да има съществени разходи, свързани с това. Вероятната причина за подобна нагласа е обстоятелството, открито по-горе – домакинствата нямат никакви

документи, които да докажат тяхното право на владене на жилището или земята.

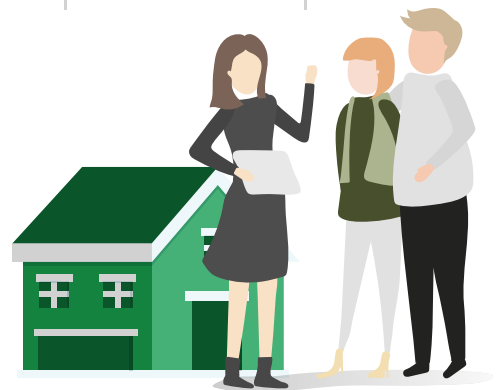
Близо 70% от анкетираните в община Сливен и около 55 % от анкетираните в община Търговище биха закупили земя или имот на друго място извън квартала. Основният фактор, поради който имат колебание за преместване извън квартала е дали биха имали достатъчно средства за такава инвестиция, но има и други значителни причини за отказ. В Тополчане водещият фактор за нежелание е обстоятелството, че в квартала живеят роднините и приятелите (67,9%), а 28,6% харесват местоположението и условията си на живот. В кв. „Малчо Малчев“ 26% смятат, че „никой не може да ни помръдне от тук“. Около 4 % от анкетираните в Търговищко имат намерение да емигрират за постоянно извън България.

Разпределение на домакинствата в изследваните квартали, които не притежават документи за собственост, но не биха закупили земя извън квартала, по причини да не я закупят (в %)*

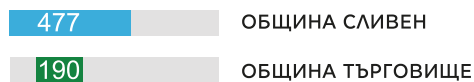
* Забележка: Сумарният дял в някои случаи превишава 100%, защото респондентите имат право да посочат повече от една причина

	„Надежда“, Сливен	с.Тополчане	“М.Малчев”, Търговище	с. Голямо Ново
Не бих могъл да намеря толкова голяма сума пари	68.5	42.9	47.8	62.5
Никой не може да ни помръдне от тук	8.2	-	26.1	4.2
Харесва ми местоположението и условията на живот	8.2	28.6	13.0	-
Тук са нашите роднини и приятели	15.1	67.9	8.7	25.0
Там живеят други хора, които не говорят нашия език	1.4	10.7	-	4.2
Ще се местим, заради по-добри условия за децата	-	-	-	4.2
Ще се местим, заради по-добри условия за възрастните	2.7	-	-	-
Ще емигрираме завинаги извън България	-	-	4.4	4.2
Друго	4.1	-	4.4	8.3

ДОСТЪП И НАГЛАСИ КЪМ ОБЩНСКО ЖИЛИЩЕ



БРОЙ ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

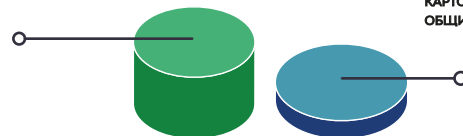


САМО 3.8%

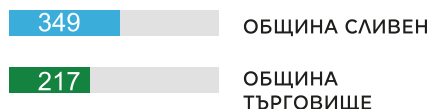
ОТ АНКЕТИРАНИТЕ СА КАНДИДАТСТВАЛИ ЗА ОБЩНСКО ЖИЛИЩЕ

САМО 0.6%

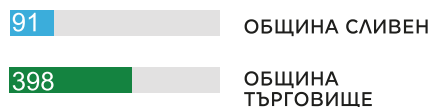
ОТ АНКЕТИРАНИТЕ СА КАРТОТЕКИРАНИ И ЧАКАЩИ ЗА ОБЩНСКО ЖИЛИЩЕ



БРОЙ НАСТАНЕНИ СЕМЕЙСТВА



БРОЙ КАРТОТЕКИРАНИ



Общинските жилища са възможна алтернатива за онези семейства с ниски доходи, които нямат възможност да си позволят да построят или закупят свое жилище, нито имат възможност да излязат на свободен наем. За да се получи достъп до такова жилище обаче, домакинството трябва да подаде документи в съответната община. Масовият случай във всички квартали е, че домакинствата не са кандидатствали за общинско жилище.

Разбира се, не навсякъде в страната общините разполагат с достатъчен брой общински жилища и затова обикновено се изготвят регистри на заявленията и съответно картотеки на чакащите домакинства. Най-голям е дялът на чакащи за общинско жилище в с. Голямо Ново. В този случай обаче, трябва да се подчертае, че става дума не просто за осигуряване на жилище, а и в голяма степен за опит за вътрешна миграция село-град вътре в рамките на общината*. Измерването на нагласата да кандидатстват за общинско жилище на онези, които никога не са кандидатствали до момента, както и на тези, които са кандидатствали, но не са били одобрени показва, че в с. Голямо Ново, който е искал да кандидатства вече по-скоро го е направил и затова 81,1% от останалите нямат интерес към подобно социално решение. На противоположния полюс са домакинствата в с. Тополчане, където ясна липса на интерес изразяват под една трета от домакинствата - там обаче се наблюдават изключително високи нива на неинформираност спрямо останалите квартали.

*По данни от Община Търговище в гр. Търговище общинските жилища са 159, а в селата в рамките на общината има 31 общински жилища. Картотекирани са 398 чакащи за тези места.

ДОХОДИ НА ДОМАКИНСТВОТО И НАГЛАСИ КЪМ МИКРОКРЕДИТИРАНЕ

Проучването доказва, че в изследваните общности бедността е наистина важен фактор. В с. Тополчане, където е и най-висок рискът от бедност, 87,5% от домакинствата живеят с доходи под националната линия на бедност за съответната година, а специфичната линия на бедност е 147 лв. В кв. Надежда, град Сливен доходите са по-високи и там под националната линия на бедност живеят 57% от жителите на квартала. В градския ромски квартал в Търговище рискът от бедност също е много висок – там 72% от домакинствата живеят с доходи под националната линия на бедност за съответната година, като специфичната линия на бедност е 150 лв. В с. Голямо Ново доходите са малко по-високи, отколкото в града, но и там 69% живеят под националната линия на бедност*.

Впечатление прави и високият процент респонденти, които биха похарчили пари за сериозен основен ремонт на настоящето си жилище и за неговото узаконяване. В кв. „Надежда“ в Сливен над 3/4 от домакинствата биха се опитали да съберат пари за узаконяване на постройката си. В Тополчане респондентите са по-склонни да инвестират средства в смяна на дограмата и ремонт на покрива. В кв. „Малчо Малчев“ в Търговище само 15% са отговорили, че нямат планове за извършване на подобрения, всички останали планират да отделят средства за ремонт на покрив (66%), смяна на над дограма (52%) или дострояване на допълнителни стаи (42%). В с. Голямо Ново основните приоритети са ремонт на покрив (62%) и смяна на дограма (76%).



СЛИВЕН, КВ. „НАДЕЖДА“
Линия на бедност в квартала: 200 лева



С. ТОПОЛЧАНЕ
Линия на бедност в квартала: 147 лева



ТЪРГОВИЩЕ, КВ. „МАЛЧО МАЛЧЕВ“
Линия на бедност в квартала: 150 лева



С. ГОЛЯМО НОВО
Линия на бедност в квартала: 168 лева



ИЗТОЧНИЦИ НА ДОХОД

	СЛИВЕН, КВ. „НАДЕЖДА“	С. ТОПОЛЧАНЕ	ТЪРГОВИЩЕ, КВ. „МАЛЧО МАЛЧЕВ“	С. ГОЛЯМО НОВО
ДОХОДИ ОТ ЗАПЛАТА	37.6%	88.6%	33.8%	16.4%
ПЕНСИИ (ЗА СТАЖ, СТАРОСТ, ИНВАЛИДНОСТ)	30.1%	4.3%	46%	42.8%
ДОХОДИ ОТ СЛУЧАЙНА/ВРЕМЕННА РАБОТА	31%	3.6%	13.3%	28.9%
СЕЛСКОСТОПАНСКИ ТРУД ВКЛ. ГЪБИ И БИЛКИ	7.5%	0%	20.2%	20.9%
СЪБИРАНЕ НА ВТОРИЧНИ СУРОВИНИ	7.3%	0%	1.4%	1%
ЛИЧЕН БИЗНЕС	19.3%	1.4%	0%	0%
СОЦИАЛНИ ПОМОЩИ	11%	0.7%	10%	9%
ОБЕЗЩЕТИЯ ЗА БЕЗРАБОТНИ	4.9%	0%	6%	14.9%
МАЙЧИНСКИ И/ИЛИ ДЕТСКИ ДОБАВКИ	25.5%	60.7%	38%	27.4%

* Съгласно ПМС275/01.11.2019 г., размерът на линията на бедност за страната за 2020 г. е определен на 363 ле

ПРЕПОРЪКИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ ПОЛИТИКИ В ОБЩИНТЕ ТЪРГОВИЩЕ И СЛИВЕН



Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България

Препоръките за подобряване на общинските жилищни политики и практики в община Търговище и община Сливен са изготвени като продължение и следствие на резултатите от:



проведено социологическото изследване „Жилищни потребности и нагласи на семействата в квартали с концентрация на бедност в общините Сливен и Търговище**“, проведено през 2020 г. под ръководството на доц. Алексей Пампоров, социолог в Институт по философия и социология на Българска академия на науките (БАН);



проведеното от Хабитат България „Изследване на съществуващите общински политики и практики за подобряване на жилищните условия на уязвими общности“ в община Търговище** и община Сливен***.



обсъждания и дискусии от работни срещи и публични кръгли маси с представители на ОА Търговище, ОА Сливен, местни НПО, професионалисти в сферата на жилищните въпроси, граждани.

Подробните доклади с препоръките към всяка една от пилотните общини са публикувани на www.hfh.bg

* Жилищни потребности и нагласи в квартали с концентрация на бедност в общините Сливен и Търговище“, А.Пампоров, 2021 г.

** „Изследване на съществуващите общински политики и практики за подобряване на жилищните условия на уязвими общности в община Търговище“, Хабитат България, 2021 г.

*** „Изследване на съществуващите общински политики и практики за подобряване на жилищните условия на уязвими общности в община Сливен“, Хабитат България, 2021 г.

КРАТЪК ПРОФИЛ НА ЖИЛИЩНИТЕ РЕСУРСИ В ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ*

Община Търговище е административен център на област Търговище. Състои се от 52 населени места – гр. Търговище и 51 села. Населението ѝ е 53 716 души.**



Общински жилищен фонд – 190 жилища

Средна площ между 25 и 60 кв.м.

Силно амортизирани, стопанисвани от Общинско предприятие “Социални и охранителни дейности”, което извършва само частични, спешни ремонти.

Всички апартаменти са построени преди 1998 г., като голяма част от тях са построени около 1975 – 1982 г.

През последните години няма построени нови жилища с изключение на къщи за засегнатите от наводнението през 2005 г., придобити 13 бр. стари апартаменти в с. Макариополско, както и 12 бр. апартамента в гр. Търговище.

Планирано е изграждане на 18 социални жилища със средства от ОПРР.

В 171 общински жилища са настанени 217 домакинства, които наброяват 698 лица



Нуждаещи се от жилище – картотекирани 398 лица

Реалният брой на домакинствата в жилищна нужда е значително по-голям.



Необитаван жилищен фонд - 3750 жилища

22,85% от жилищата в общината са необитаеми.



Стратегически документи, имащи отношение към жилищните политики

Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023 г.

Актуализиран Общински план за развитие на община Търговище за 2014 -2020 г.

Интегриран план за градско възстановяване на гр. Търговище 2014-2020 г.

План за интегрирано развитие на община Търговище 2021 – 2027 г.

Общински план за интегриране на ромите 2015 - 2020 г.



Общински наредби, касаещи жилищни въпроси

Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, публикувана на 27.02.2020 г.

Наредба за условията и реда за настаняване и ползване на социални жилища в Община Търговище.

КРАТЪК ПРОФИЛ НА ЖИЛИЩНИТЕ РЕСУРСИ В ОБЩИНА СЛИВЕН*

Община Сливен е административен център на област Сливен. Състои се от 45 населени места – гр. Сливен, гр. Кермен и 43 села. Населението на общината по постоянен адрес към 15.12.2021 г. е 140 708 (124 946 по настоящ адрес), а на гр.Сливен – 105 937 (89 540 по настоящ адрес**).

→ **Общински жилищен фонд – 472 жилища**

Средна площ между 25 и 67 кв.м.

Силно амортизирани, стопанисвани от „Общинска охрана и СОТ–Сливен” ЕООД**, което извършва само частични, спешни ремонти.

Всички жилища са построени преди 1998 г.

Над 120 жилища са в много лошо състояние и имат нужда от основен ремонт, за да могат да се предоставят под наем.

Настанени 789 лица.

→ **Нуждаещи се от жилище – картотекирани 90 лица**

Реалният брой на домакинствата в жилищна нужда е значително по-голям.

→ **Необитаван жилищен фонд – 7115 жилища**

11,8% от жилищата в общината са необитавани.

→ **Стратегически документи, имащи отношение към жилищните политики**

Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2016 – 2020 г. и нова за периода 2021-2024 г.

Актуализиран Общински план за развитие на община Сливен за 2014 -2020 г.

Интегриран план за градско възстановяване на гр. Сливен 2014-2020 г.

План за интегрирано развитие на община Сливен 2021 – 2027 г.

План за действие на Община Сливен за интегриране на българските граждани от ромски произход и други граждани в уязвимо социално положение, живеещи в сходна на ромите ситуация 2018 - 2020 г.

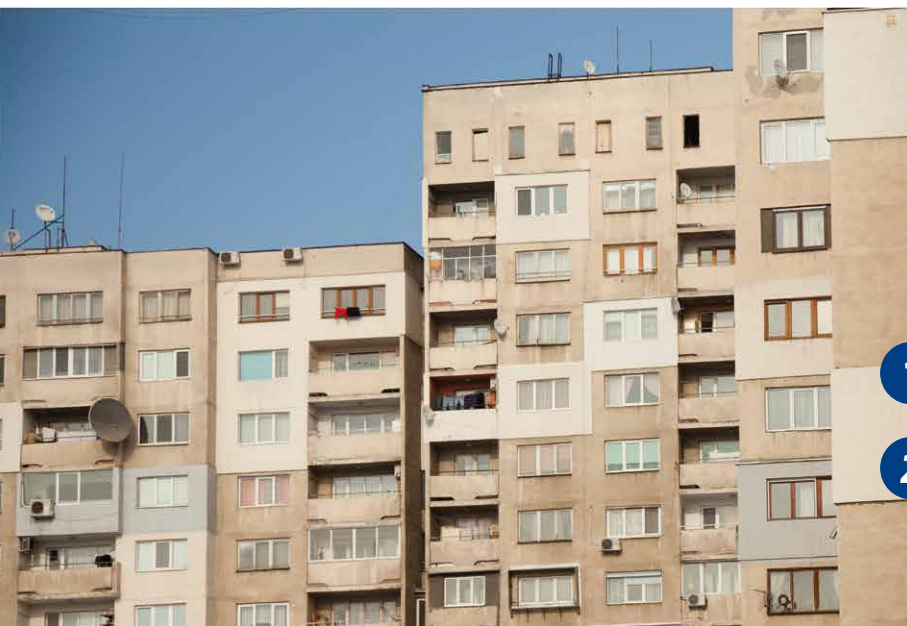
→ **Общински наредби, касаещи жилищни въпроси**

Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета на 30.01.2020 г.

* По данни, подадени от Община Сливен, валидни към 31.12.2020 г.

** По данни на ГД ГРАО

ПРЕПОРЪКИ ЗА ПРОМЯНА В ОБЩИНСКИТЕ СТРАТЕГИЧЕСКИ И ПРОГРАМНИ ДОКУМЕНТИ



Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България

Стратегии за управление на общинската собственост

Стратегията за управление на общинската собственост разглежда състоянието и тенденциите в ползването на различните типове общинска собственост, включително и общинските жилища.

Изводи от анализа на документите

- Оценката на жилищните нужди е направена единствено въз основа на броя на картотекираните като нуждаещи се от жилище.
- Жилищната бедност на уязвимите групи не е взета под внимание.
- Няма оценка на приходите от отдаването под наем общински жилища, както и на необходимите разходи за ремонт и поддържане на общинските жилища.
- Не са направени финансово-икономически анализи на необходимите разходи за поддръжка на фонда.
- Разпределението на фонда не отговаря на нуждите, а значителна част от общинските жилища са предвидени за продажба - 40% в Сливен и 35% в Търговище.

ПРЕПОРЪКИ

Необходимо е актуализиране на стратегиите на двете общини, с което:

1

Да се оценят обективните жилищни нужди на жителите на общината.

2

В Сливен може да се използват данни от актуални социологически проучвания (Хабитат България, Сдружение „Лекари на света“, България*) за оценка на реалните жилищни нужди в кварталите с концентрация на бедност.

3

Да се намали значително броят на общинските жилища, предназначени за продаване.

4

Да се увеличи броят на жилищата за отдаване под наем, вкл. и с такива от резервния фонд.

5

Да се направи оценка на необходимите средства за ремонт на фонда и да се планират ежегодно средства в бюджета на общината за поетапно обновяване на общинските жилища.

6

Да се направи оценка на приходите от наеми и продажба на общински жилища на годишна база и същите да се залагат ежегодно в общинския бюджет за основен ремонт на общински жилища.

7

Да се идентифицират външни източници за финансиране на основен ремонт на общински жилища и за придобиване на нови общински жилища, които да изпълняват социални функции – Републикански бюджет, Програма за развитие на регионите 2021-2027, НПВУ и др.

ПЛАН ЗА ИНТЕГРИРАНО РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНИТЕ (ПИРО)

През новия програмен период 2021-2027 г. ПИРО замества съществуващите до 2020 г. Общински план за развитие (ОПР) и Интегриран план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) По-долу са дадени изводите от прегледа на поставените цели и идентифицираните мерки, касаещи подобряване на жилищните условия на уязвими групи за всяка от общините:

Община Търговище:

- В ОПР 2014-2020 и ИПГВР 2014-2020 не са анализирани жилищните нужди на населението и лошото състояние на квартал „Малчо Малчев“.
- Планираните за изграждане социални жилища са само 18 на брой, при 398 официално картотекирани нуждаещи се.
- Планирано е изграждане на социални жилища на мястото на военните терени в града - 10 броя за маргинализирани групи в кв. „Запад“ 3 (за 30 лица), но не са реализирани.
- Планирано е благоустрояване на западните квартали, но за кв. „Малчо Малчев“ няма обособена позиция.

Община Сливен:

- В ОПР 2014-2020 са планирани мерки за реконверсия на общински сграден фонд в социални жилища и за изграждане на нови, но и двете мерки не са изпълнени.
- В ИПГВР 2014-2020, на база на 16 критерия кв. „Надежда“ и кв. „Комлука“ са определени с най-неблагоприятни характеристики от всички квартали в града и по отношение на:
 - Техническа и транспортна инфраструктура.
 - Недостиг на елементи на градската среда.
 - Лошо състояние на природната среда и градската екология.
 - Концентрация на социално-икономически проблеми.
 - Голяма гъстота на обитаване.

Направен е и извод, че е необходимо териториално разширение на кв. „Надежда“. В групите мерки по приоритет 2 кв. „Надежда“ е предвиден за рехабилитация на уличната мрежа; за реконструкция на площи и пешеходни зони; за изграждане на пешеходен подлез под ЖП линия, както и подлез/надлез за безопасно пресичане на бул. „Илинденско въстание“; за изграждане на 1 нова детска и 1 нова спортна площадка; планиране и изграждане на ново читалище и на многофункционален младежки обществен център; проектиране и изграждане на ново обединено детско заведение (ясла и градина).

ПРЕПОРЪКИ

1

Да се осигури финансиране за изпълнение на проекти за изграждане на съвременна жилищна среда за социално слаби семейства по ОПРР 2014-2020 или ПРР 2021-2027

2

При актуализирането на ПИРО 2021-2027 следва да се направи прецизен анализ на състоянието на квартали с концентрация на бедност и да се планират целеви средства за реализиране на системи от мерки за:

3

Обновяване на квартала, вкл. урегулиране на териториите, проектиране и изграждане на необходимата инфраструктура;

4

Подпомагане на домакинствата за привеждане на обитаваните от тях жилища в съответствие със законовите изисквания;

5

Включване на канализацията на тези квартали в приоритетните обекти за изграждане на ВиК инфраструктура в общината.

6

Да се допълни Приложение 1А „Индикативен списък на важни за общината проекти“ с идентифицирани в ИПГВР, но неизпълнени проекти за кварталите с най-неблагоприятни показатели.

ОБЩИНСКИ ПЛАНОВЕ ЗА ИНТЕГРИРАНЕ НА РОМИТЕ 2015 - 2020



В изпълнение на Областната стратегия за интегриране на българските граждани от ромски произход и други граждани в уязвимо социално положение, живеещи в сходна на ромите ситуация 2015 – 2020 г. всяка от общините има разработен Общински план за интегриране на ромите. За новия програмен период 2021-2027 е разработен проект на Национална стратегия за приобщаване, овластяване и равенство на ромите и предстои приемане на нови общински планове.

ПРЕПОРЪКИ

При изготвянето на новия План за интегриране на ромите 2021-2027, би следвало да се направи прецизен анализ на жилищните проблеми в кварталите с концентрация на ромско население и желанията и нагласите за подобряване на жилищните условия и да се определят:

- Дългосрочни цели и количествени индикатори за тяхното постигане;
- Конкретни мерки, вкл. създаване на кадастрални карти и регистри, актуализация на ПУП, проектиране и изграждане на поименен списък с приоритетни инфраструктурни обекти.
- Ежегодно включване на обекти в Разчета за капиталови разходи в бюджета на общината за съответната година.

За домакинствата в условия на екстремна жилищна бедност да се потърси целево финансиране от национални програми, фондове, републиканския бюджет и т.н. за подпомагане на домакинствата за укрепване и приваждане на обитаваните от тях жилища в съответствие с минималните стандарти - когато това е конструктивно възможно, както и за придобиване на законов статут.

Изводи от анализа на документите

- И при двете общини в разработените планове са предвидени дейности, касаещи подобряване условията на живот на ромите, но липсват количествени индикатори, които да покажат обективно намеренията на общината за изпълнение на заложените дейности.
- Община Сливен е планирала, но не е разработила общинска програма за подобряване на жилищните условия в квартали с компактно ромско население.
- Липсата на измерими индикатори прави невъзможно отчитането на постигнат напредък и ефективност на изпълнение на целите.
- Не се посочва и конкретен размер на необходимите средства, което е предпоставка да не се планират такива в общинския бюджет.
- Едно от нещата, които община Сливен системно прави е отреждане на нови терени за жилищно строителство в села, в които има интерес за това.

ПРЕПОРЪКИ

за справедлив достъп до общинско жилище

Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища,

- В наредбата детайлно са регламентирани типове жилища по предназначение, кой има право да кандидатства за настаняване в общинско жилище и какви са критериите за подреждане на кандидатите в групи по степен на жилищна нужда, както и на кои групи се дава предимство, в случай на равно изпълнени всички други условия. Посочва се реда за кандидатстване и необходимите документи, а също и реда за класиране на кандидатите от Комисия за картотекиране на нуждаещи се от жилища.



Снимки: Вера Гоцева - Ломовеца за Хабитат България

Изводи от анализа на документите

- В Община Търговище за картотекирането и класирането на нуждаещите се от жилище не се използва програмен продукт, който да минимизира възможностите за субективно влияние. В Сливен се използва програмен продукт на АКСТЪР, който обаче не дава възможност за отчитане на предимство за кандидати, които едновременно отговарят на няколко критерия.
- Срокът на договорите за наем в община Търговище е определен на до 10 години, но може да бъде удължаван, което създава предпоставки за пожизнено ползване на жилище от настанените домакинства, а и от техните наследници. В Сливен този срок е до 5 години, което дава възможност за по-голям оборот на ползване на общинския жилищен фонд от различни нуждаещи се от жилище лица.
- Има възможност за месечна целева помощ за заплащане на наем на общински жилища*, но за такава могат да кандидатстват единствено самотни лица над 70 години или самотни родители.
- Наемите на жилищата са ниски и не се акумулират достатъчно приходи за поддръжка

ПРЕПОРЪКИ

- Да се повиши базовата наемна цена на 1.00 лв./м2, като се въведе плавно нарастване на наема успоредно с нарастване срока на ползване на жилището, напр. след 3-тата година.
- Да се създадат механизми за подпомагане на настанените в общински жилища за намиране на работа и доходи с цел трайно решаване на жилищния им проблем;
- В Община Търговище да се намали срока на договора за настаняване под наем и да се въведе програмен продукт за управление на общинските жилища;
- Да се създадат условия за осигуряване на нови общински или социални жилища чрез публично-частни партньорства;

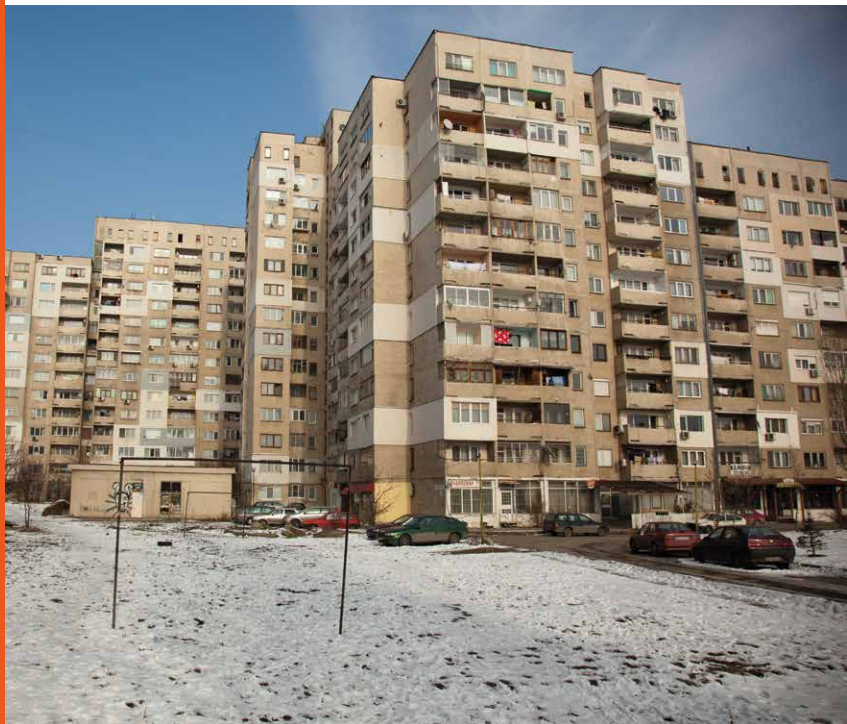
* при условията на чл. 14 от Правилника за прилагане на Закона за социално подпомагане



ПРЕПОРЪКИ

за използване на необитавани жилища като социални

- Жилищните нужди на жителите на двете общини далеч надхвърлят наличния общински амортизиран жилищен фонд и е необходимо да се намерят нови подходи за удовлетворяване на жилищните нужди в общината. Един от тях може да бъде **създаването на механизъм за използване на необитавани жилища като социални жилища под наем**.
- Пазарните цени за закупуване на жилище в пилотните общини варират между 900 лв/м² за старо строителство и 1400 лв/м² за ново строителство. Тези цени непрекъснато растат. За изграждането на нови социални жилища ще са необходими милиони лева инвестиция. Пазарният наем на жилище е около 5,00 лв./м² (по проучване на онлайн обяви от ноември 2021 г.) За сравнение базовият общински наем на жилище е около 0,60–0,70 лв/м² (9 пъти по-нисък от пазарния). Нуждаещите се от жилище не могат да си позволят пазарен наем и имат нужда от социален наем.
- В същото време и в двете общини има наличен значителен брой трайно необитавани жилища (напр. в Сливен към края на 2020 г. те са 7 115 жилища).



Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България

ПРЕПОРЪКИ

- Създаване на механизъм за ползване на частни необитавани жилища като социални – с помощта на Общинско предприятие или Социална наемна агенция, която да се грижи за жилищата и събирането на наемите.
- Създаване на механизъм за дотиране от републиканския бюджет на наем до пазарните нива.
- Осигуряване на държавна подкрепа за основен ремонт на съществуващите общински жилища.
- Покриването на жилищните нужди чрез строителство на нови социални жилища означава огромни инвестиции. Изкупуване на необитавани жилища за социални нужди с подкрепата на национални програми би осигурило повече жилища за по-кратък период и не изисква изграждане на нова инфраструктура, което значително намалява разходите.

снимка: Вера Гоцева - Ломовеера за Хабитат България



ПРЕПОРЪКИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА НАЦИОНАЛНИТЕ ЖИЛИЩНИ ПОЛИТИКИ ЗА УЯЗВИМИ ГРУПИ



Снимка: Tahila Mintz за Хабитат България



Международни ангажименти на България за осигуряване на правото на достъп до адекватно жилище

Правото на достъп до адекватни жилища е признато като основно човешко право и България, като част от международната общност и член на Европейския съюз, е длъжна да формулира политики и да отдели ресурси за неговото осигуряване.



Правото на достъп до жилище е признато в редица международни документи, по които България е страна, вкл. **Всеобщата декларация за правата на човека**, (чл.25), **Европейската социална харта** ратифицирана със закон, приет от 38-то Народно събрание на 29.03.2000 г.

С приемането през 2015 г. на **Дневен ред 2030 на ООН „Да преобразим света“**, подписан от България, бяха формулирани 17 глобални цели за устойчиво развитие.

В Глобална цел 1 „Изкореняване на бедността във всичките ѝ форми и навсякъде“ по отношение на достъпа до жилище особено важна е **Конкретна цел 1.4. „До 2030 г. да се осигури на всички мъже и жени, и по-специално на бедните и уязвимите, да имат равни права на достъп до икономически ресурси, както и до базови услуги, собственост и контрол върху земята и други форми на собственост, наследство, природни ресурси и др., подходящи нови технологии и финансови услуги, включително микрофинансиране.“**

Одобрените от ООН индикатори за измерване на напредъка по тази конкретна цел са: 1.4.1 Дял от населението, живеещо в домакинства с достъп до базови услуги; 1.4.2. Дял от цялото пълнолетно население със сигурни права върху земя, (а) със законно призната документация и (б), които възприемат правото си на земя като сигурна, по пол и вид на владение. Другата важна за достъпа до жилище цел е Глобална цел 11 Устойчиви градове и общности, **Конкретна цел 11.1. „До 2030 г. да се осигури достъп на всички до адекватни, безопасни и достъпни жилища и базови услуги и да се обновят гетата и бедните квартали.“**



Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България



Снимка: Хабитат България



Рамка на Европейския съюз за достъпа до жилище

Като страна член на Европейския Съюз, България е задължена да изпълнява **Хартата за основните права на Европейския Съюз**, публикувана през 2016 г. в официалния вестник на ЕС, в която чл.34 посочва: С цел да се бори срещу социалното изключване и бедността, Съюзът признава и защита **правото на социална помощ и на помощ за жилище, предназначени да осигурят достойно съществуване на всички лица, които не разполагат с достатъчно средства** според правилата, установени от правото на Съюза и от националните законодателства и практики.

Съгласно чл. 36 от същата Харта „Съюзът признава и зачита достъпа до услугите от общ икономически интерес, предвиден от националните законодателства и практики в съответствие с Договорите“ с цел да насърчава социалното и териториално единство на Съюза.

В Съобщението „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността: социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“ (COM/ 2006/177), „социалното настаняване, чрез което се осигуряват жилища на лица или групи лица в неравностойно социално положение“ е посочено като социална услуга от общ интерес.

Услугите от общ икономически интерес (УОИИ) представляват икономически дейности, обслужващи обществен интерес. Това са дейности, които са пазарно (икономически) неефективни или които пазарът не може да предоставя при условия, отговарящи на обществената потребност. Без намеса на държавата някои категории граждани не биха могли да се ползват от съответната услуга. За да се осигури обществената достъпност на услугата, без да е налице несправедлива финансова тежест за предприятията, натоварени с УОИИ, те следва да бъдат компенсирани с публични средства. Тези основни услуги могат да бъдат предоставени от публични органи пряко или от предприятия – трети лица (публични или частни), натоварени с тази задача.

В Решението на ЕК за услугите от общ икономически интерес (УОИИ) Социалното жилищно настаняване е посочено като социална услуга. Концепциите за социално жилищно настаняване в 27-те държави членки от ЕС не са идентични и са обусловени от традициите и историческото развитие на тази услуга, а също от желанието да се въздейства или не върху пазара на жилища. Най-опростената форма е ориентирана единствено към осигуряване на жилищно настаняване на хора в неравностойно положение и уязвими групи, с много ниски доходи, които нямат достъп до пазара на жилища и са в жилищна нужда поради различни причини.



Снимки: Tahila Mintz и Stefan Hacker за Хабитат България

ДОСТЪПЪТ ДО АДЕКВАТНО ЖИЛИЩЕ В БЪЛГАРИЯ



Снимка: Tahila Mintz за Хабитат България

Правото на достъп до жилище в България не е изрично конституционно право и не е признато в никакъв нормативен акт.

- Страната **няма актуална национална жилищна политика**, регламентирана в стратегически документ, както и единно законодателство, което да регулира обществените отношения за осигуряване на жилищно настаняване.

- В Закона за социално подпомагане, чл.1 е записано, че той има за цел подпомагане на гражданите, които без помощта на друго не могат да задоволяват своите основни жизнени потребности (регламентирани в §1 от Допълнителните разпоредби като достатъчно

храна, облекло и жилище, съобразно социално-икономическото развитие на страната), но единствената помощ за жилище, регламентирана в Правилника за прилагане на този закон е в чл. 14. (1): **Право на месечна целева помощ за заплащане на наем на общински жилища** ползват лицата, ако настанителната заповед е на тяхно име и чийто доход от предходния месец е до 250 на сто от диференцирания минимален доход, ако са: самотни стари хора над 70-годишна възраст или родител, отглеждащ сам дете/деца.

- В Закона за социалните услуги **не е регламентирана услуга от общ икономически интерес за социално жилищно настаняване на семейства в жилищна нужда.**

- По ОПРР 2014-2020 в рамките на планираното в Интегрираните планове за градско възстановяване и развитие бе възможно общините да изпълнят проекти за изграждане на социални жилища, като за целта бяха задължени да приемат общински наредби за социални жилища.

По този начин, вместо да се регламентира на национално ниво услуга от общ икономически интерес „Социално жилищно настаняване“, за която общините да бъдат компенсирани от държавния бюджет, те бяха оставени отново да се справят сами с тази функция.

- В новия програмен период по ПРР 2021-2027 ще се подпомага изграждането на общински жилища, а не на социални жилища, с което отново се цели да не се формулира УОИИ социално жилищно настаняване и държавата отново да прехвърли цялата отговорност върху общините.

- **Настаняването в общинско жилище**, по реда на общински наредби, приети на основание член 45А от Закона за общинската собственост е единственото решение за хора в жилищна нужда, но то няма статут на социално жилищно настаняване и **не е регламентирано като социална услуга**.

- Общините предоставят общински жилища на цени 10 и повече пъти под пазарните наеми и генерираните средства **не дават възможност за поддържане на наличния общински жилищен фонд**. Те обаче не получават компенсация от държавата за тази услуга в общ икономически интерес.

- В условията на липса на каквато и да е помощ от държавата единственото решение на общините е да се освобождават от фонда, който не могат да поддържат, като го продават, което води до **постоянно намаляване на жилищата**, които могат да бъдат предоставяни на уязвими групи.

- **Липсата на социален жилищен фонд възпрепятства предлагането на алтернативно настаняване** на домакинства, които разполагат с доходи под националния праг на бедност, които нямат никакъв достъп до пазара на жилища под наем или за покупка, за които единственото решение остава самостоятелно направени нестандартни и незаконни жилища, обикновено в покрайнините на населените места.

- **Властите бездействат** и не прилагат нормите на Закона за устройство на територията по отн. на неформалните застроявания и **не санкционират незаконните строежи**. Така, с тяхното мълчаливо съгласие в България съществуват над 200 000 незаконни жилища и техният брой постоянно нараства.

- В следствие на горното спонтанното разрастване на квартали с незаконни постройки, явяващи се единствен подслон за техните обитатели, **препятства прилагането на ЗУТ за планиране и устройство на териториите** и съответно осигуряването на базови услуги в тях.

- Липсата на правен статут на тези жилища води до **невъзможността техните обитатели да участват в каквито и да е програми**. Например замърсяването на атмосферния въздух в населените места с фини прахови частици се дължи в най-голяма степен на битовото отопление на дърва и въглища. Домакинствата, които най-много ползват твърди горива, а също и всякакви отпадъци за горене са тези в ромските квартали. Те обаче нямат достъп до програмите за смяна на отоплителните уреди или за повишаване на енергийната ефективност на жилищата, защото не съществуват в правния мир. Това означава, че България ще продължава да плаща милиони евро санкции, наложени от ЕК за лошо качество на въздуха в градовете.

- Така, в 21 век, в България, страна-член на Европейския съюз, съществуват квартали-гета, които са в крайна жилищна бедност и без елементарна инфраструктура.

КРАТЪК ПРЕГЛЕД НА ЖИЛИЩНАТА СТАТИСТИКА ЗА БЪЛГАРИЯ

Снимка: Stefan Hacker за Хабитат България



Дани на Евростат за доходите и условията на живот (EU-SILC) 2020 г.

Показател	Общо за страната	Самоопределили се като роми
Относителен дял на лицата живеещи в лоши жилищни условия	10.4%	51.0%
Тежест на разходите за жилища според състоянието на бедност	14.4 %	23.6%
Относителен дял на лицата, живеещи в пренаселено жилище	39.5%	76.9%
Относителен дял на лицата, живеещи в домакинство без тоалетна и баня вътре в жилището	7.4%	34.7%
Относителен дял на лицата в риск от бедност	23.8%	66.2%

Данни на НСИ от преброяването 2011 г.

Показател	Стойност
Брой жилища в страната	3 887 149
Дял на жилищата построени до 1991 г.	82,9%
Среден брой лица, живеещи в едно обитавано жилище	2,8
Средна жилищна площ в обитаваните жилища на едно лице от населението, в кв.м.	21,8
Обществен жилищен фонд	2,4%
Обитавани жилища	68,6%
Необитавани жилища	31,4%
Тоалетна вътре в жилището	73.6%
Тоалетна извън жилището, но в сградата	4.8%,
Тоалетна извън сградата	20.5%.
Без обособена тоалетна	1.1%
Баня в жилището	82.0%
Баня извън жилището, но в сградата	3.7%.
Баня извън сградата	4.6%,
Не разполагат с баня	9.7%
Отопление на жилищата с дърва и въглища	53.9%
Отопление на жилищата с електричество	28.6%
Отопление на жилищата с парно от централен източник	16.4%,
Отопление на жилищата с газ от централен източник	1.1%.

- **Едно от най-големите противоречия в жилищната система в страната е, че близо 40% от населението живее в пренаселени жилища, а в същото време над 1,2 милиона жилища са необитаеми.** От една страна са бедните домакинства, които не могат да си позволят пазарен наем или пазарна покупка на жилище, а социални жилища няма. От друга страна са домакинствата с по-високи доходи, които инвестират в покупка на жилище, а данъците за необитаемо жилище са ниски и не насърчават отдаването им под наем.

- 82,9% от жилищата са на възраст над 30 години, като значителна част са **силно амортизирани, не отговарят на съвременните стандарти и са лошо поддържани.**

- **Делът на обществения жилищен фонд е много нисък и постоянно намалява,** при това немалка част от него се предоставя за ведомствено настаняване.

- **Няма официална статистика за незаконните жилища в страната,** но в проекта на Национална жилищна стратегия 2018-2030 г. те са оценени на над 200 000, предимно в квартали с преобладаващо ромско население.

- **Жилищната бедност в България е концентрирана сред лицата, които се самоопределят като роми** и за кварталите с преобладаващо ромско население са необходими целенасочени системни усилия от страна на националните и местни власти за тяхното устройствено планиране и осигуряване на базова инфраструктура.

- Жилищната бедност се проявява и в **енергийна бедност,** тъй като загубата на енергия от нестандартните жилища е огромна, а цените на горивата за отопление - изключително високи.



ПРЕПОРЪКИ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ ПРАВОТО НА ДОСТЪП ДО АДЕКВАТНО ЖИЛИЩЕ НА НАЦИОНАЛНО НИВО



На първо място е необходимо да бъде приета с широк политически консенсус, дългосрочна Национална жилищна стратегия с хоризонт до 2050 г., в която да бъдат заложени ясни визия, приоритети и измерими цели за осигуряване на достъпа до качествени жилища на всички. (Пример за това е новата Национална жилищна програма на Полша, с ясни цели и индикатори за тяхното постигане).



На второ място е необходимо да се създаде законова рамка, която регламентира:

- Ангажиментите на държавата да гарантира провеждането на ефективна и справедлива жилищна политика с фокус върху подпомагането на най-бедните домакинства, които не могат самостоятелно да си осигурят стандартно жилище. Това може да стане с Жилищен закон/кодекс, който да урежда социалните, икономическите, техническите и правните аспекти на строителството и използването на жилищата, вкл. минимални изисквания, социални жилища, управление на жилищата вкл. в режим на етажна собственост и т.н. (подобни закони има в Румъния: Жилищен закон и Словакия: Закон за субсидиите за жилищно строителство и социални жилища).

- Осигуряване на държавно финансиране в рамките на не по-малко от 2% от държавния бюджет годишно, под формата на специализиран жилищен фонд за финансиране на дейности по обновяване на съществуващия социален жилищен фонд и изграждането на нов, а също и за подобряване на качеството на жилищата на гражданите в неравностойно положение, в съответствие със съвременните изисквания за конструктивна безопасност и пестене на енергия. (за пример [Словашки държавен фонд за жилищно развитие](#), [Норвежки жилищен фонд/банка](#)).

- Осигуряване на достъп до микрокредитиране за жилищни подобрения на домакинства, които нямат достъп до банкови продукти и услуги (от рода на [Револвиращ фонд за микрокредитиране с безлихвен заем на Хабитат България](#)).

- Създаване в Закона за социални услуги на нова услуга от общ икономически интерес – Социално жилищно настаняване, за чието предоставяне общините да получават компенсации от държавата;

- В Закона за социално подпомагане идентифицираните уязвими лица да имат право на месечна целева помощ за наем не само при наемане на общински жилища (чиито брой е силно ограничен и достъпа до тях е често невъзможен), но и при наемане на жилище на свободния пазар; (В редица европейски страни има подпомагане за наем на жилище - [Закон за жилищните добавки в Полша, от 2003г.](#) и [Жилищни помощи в Чехия](#)).

- Създаване в Закона за устройство на територията на глава, която регламентира специфични изисквания за устройството на неформално населените територии, формулирано в Дневен ред 2030 като „обновяване на бедните квартали“, така че да се проведе процес на легализиране, който е опростен и финансово достъпен. Това би довело до подобряване условията на живот и комуналните услуги в тях, а също осигуряване на приходи от местни данъци и такси. (Румъния: Допълнение на Закона за устройство на територията и урбанизма с глава за устройство на неформалните селища).

- Създаване на условия за насърчаване ползването на необитавания жилищен фонд като социален жилищен фонд с помощта на промени в Закона за местните данъци и такси, в който да се завиши ставката на данъка за необитавани жилища (например във Франция е въведен данък в размер на 25% върху пазарния наем, който би бил получен, ако жилището се отдава под наем.

- Създаване на механизъм за ползване на частни необитавани жилища като социални – с помощта на Общинско предприятие или Социална наемна агенция, която се грижи за жилищата и събирането на наемите (например инициатива за насърчаване въвеждане на необитавани частни жилища, разработена от администрацията на град Париж).



На трето място на ниво общини:

- Разработване на общински жилищни програми за подпомагане социалното жилищно настаняване на лица с ниски доходи и уязвими групи, но също и на други целеви групи като млади семейства и др., въз основа на оценка на реалните жилищни нужди. Програмите ще са в отговор на национална политика за развитие на социално жилищно настаняване, финансирано от държавни фондове и компенсации.

- В новите Планове за интегрирано развитие на общините (ПИРО) 2021-2027г. да се добавят проекти за обновяване на кварталите с най-неблагоприятни показатели. Обикновено това са кварталите с концентрация на бедност, за които ключови са урегулиране на териториите, проектиране и изграждане на необходимата инфраструктура. Да се създадат и програми за подпомагане на домакинствата за привеждане на обитаваните от тях жилища в съответствие със законовите изисквания с помощта на местен механизъм за микрокредитиране на домакинствата;

- В новите Планове за действие за периода 2021-2027 по бъдещата Национална стратегия за приобщаване, овластяване и равенство на ромите следва да се предвидят:

- Техническо обследване на всяка жилищна сграда с цел установяване на нейната конструктивна годност или възможността ѝ да бъде приведена в съответствие с изискванията.

- Изработване на кадастрални карти и регистри, актуализация на ПУП, възмездно оземляване на домакинствата и даване на законов статут на жилищата им.

- Проектиране на необходимата инфраструктура и изготвяне на поименен списък с приоритетни инфраструктурни обекти за строителство.

- Изработване на кадастрални карти и регистри, актуализация на ПУП, възмездно оземляване на домакинствата и даване на законов статут на жилищата им.

- Проектиране на необходимата инфраструктура и изготвяне на поименен списък с приоритетни инфраструктурни обекти за строителство.



Автори

Ася Добруджалиева
Алексей Пампоров

Редакция

Минчо Бенов
Боряна Първанова

Фотографи

Вера Гоцева – Ломовера
Stefan Hacker
Tahila Mintz
Всички фотографии са от
фонда на Хабитат България

Графичен дизайн

Камелия Величкова

Корица

Вера Гоцева – Ломовера

В проучването на местните жилищни политики и практики участваха:

Валентин Велчев,
зам.-кмет на Община
Търговище

Душка Тотева,
главен експерт по жилищно
настаняване в отдел "Общинска
собственост", Община
Търговище

Валя Радева,
секретар на Община Сливен

Стоян Марков,
зам.-кмет на Община Сливен

Камелия Симеонова,
началник на отдел "Общинска
собственост"

Март 2022 г.

Този документ е създаден с финансовата подкрепа на Фонд Активни граждани България по Финансовия механизъм на Европейското икономическо пространство. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Фондация Подслон за човечеството / Хабитат България и при никакви обстоятелства не може да се приема, че този документ отразява официалното становище на Финансовия механизъм на Европейското икономическо пространство и Оператора на Фонд Активни граждани България.

WWW.ACTIVECITIZENSFUND.BG



Хабитат България

София, ул. "Л.Каравелов" 55, ап. 1

02 983 24 10 / office@hfh.bg

www.hfh.bg

