

ДОКЛАД

ЗА ПОЛОЖЕНИЕТО НА НУЖДАЕЩИТЕ СЕ ОТ ДОСТОЙНО ЖИЛИЩЕ В ОБЩИНТЕ СТАРА ЗАГОРА, ПЛОВДИВ И МАРИЦА



Настоящият доклад е изготвен в рамките на проект „Застъпническа кампания за социални жилища и жилищни терени в общините Стара Загора, Пловдив и Марица”, който се изпълнява с финансовата подкрепа на Исландия, Лихтенщайн и Норвегия по линия на Финансовия механизъм на ЕИП <https://www.activecitizensfund.bg/>. Основната цел на проект „Застъпническа кампания за социални жилища и жилищни терени в общините Стара Загора, Пловдив и Марица” е да постигне реформиране на местните политики за строителство на социални жилища и предоставяне на жилищни терени за лица и семейства в крайна нужда.

СЪДЪРЖАНИЕ

Увод.....	3
Достъпни жилища - определение на Европейския комитет за социални права	5
Приемливо жилище на достъпна цена. Проблем ли е това в Европа?	6
Пренаселеност - измерител на качеството на жилищата.....	7
Право на жилище. Правна рамка.	
Международни договори, конвенции, заключения и препоръки.....	12
<i>Всеобща декларация за правата на човека.....</i>	12
<i>Международен пакт за икономически, социални и културни права</i>	13
<i>Харта на основните права на Европейския съюз</i>	13
<i>Международна конвенция за премахване на всички форми на расова дискриминация.....</i>	14
<i>Препоръка (2005)4 на Комитета на министрите на държавите-членки относно подобряване на жилищните условия на ромите и чергарите в Европа</i>	14
<i>Принципи на Лимбург и насоките от Маастрихт.....</i>	16
Национална жилищна стратегия на Република България	18
Стратегия за интеграция на ромите	27
Законови разпоредби за социалните жилища	30
Общински жилищен фонд	31
<i>Община Стара Загора</i>	33
<i>Община Пловдив.....</i>	35
<i>Община Марица.....</i>	36
Проучване „Достоен дом за всеки” – общински жилищни политики	40
Проучване „Достоен дом за всеки” – състояние на жилището, битови условия и начин на живот на целевата група	45
Добри международни практики	51
<i>Жилищни асоциации във Великобритания</i>	51
<i>Жилищни асоциации в Нидерландия</i>	52
Препоръки	52

Увод

Недостигът на достъпни жилища е сериозен и нарастващ проблем в Европа, който поставя все по-голям брой хора в ситуация на жилищна несигурност и риск от бездомност. България не прави изключение от тази тенденция. В началото на 2020 Дуня Миятович – Комисар по човешките права към Съвета на Европа (СЕ) в свой нарочен коментар отбелязва, че ако „правителствата в Европа не се намесят, за да предприемат решителни мерки, за да обърнат хода, тази криза ще продължи да се засилва и да увеличава съществуващите неравенства, изключване и сегрегация”¹. Недостигът на жилища води до повишаване на наемите, както и на цените на жилищата, които в повечето европейски страни надминават увеличението на заплатите. Тези тенденции карат много хора постепенно да бъдат „изключвани“ от определени квартали, принуждава ги да се преместват в домове с ниско качество и в райони, където са изправени пред по-лоши перспективи за намиране на работа на разумно разстояние, където липсват училища, качествено здравеопазване и други основни социални услуги.

Проблемът засяга много хора в цяла Европа, но високите жилищни разходи имат непропорционално въздействие върху хората, живеещи в бедност, и тези, изложени на риск от бедност, включително „работещите бедни“. Доклад за неравенството в жилищата, публикуван от Банката за развитие на Съвета на Европа през 2017 г., показва, че цената на жилищата е прекомерна тежест за почти една трета от хората с най-ниски доходи в района на ЕС/ЕИП.

Между 2007 и 2017 г. средният процент на разходите за жилища сред бедните домакинства се е увеличил в повечето страни от Европейския съюз. Най-високите цифри през 2017 г. са 90% в Гърция, 75% в Дания и 50% в България. Сред най-младите граждани на ЕС, живеещи под прага на бедността през 2017 г., средно 42% са били претоварени от разходите за жилище; това съотношение достигна 63% в Холандия, 84% в Дания и 91% в Гърция. Подобна обезсърчаваща картина се появява и извън ЕС: проучване на ООН от 2017 г. установи, че цената на жилищата в Армения е непосилна за повечето граждани.

¹ The right to affordable housing: Europe’s neglected duty, Commissioner of Human Rights, Council of Europe, Human Rights Comment <https://www.coe.int/>

През същата година столицата на Украйна Киев бе класирана на второ място с най-ниски цени, според Глобалния индекс на цените на жилищата на **Knight Frank**².

За третото тримесечие на 2020 г. консултантите от Knight Frank определят за София 90^{то} място сред 150 града, според същия индекс. За българската столица обаче компанията използва данните на Евростат за второто тримесечие на миналата година, което беше слабо за жилищния пазар в града заради въведеното извънредно положение за овладяване на коронавируса. Тогава в София беше отчетен ръст на цените на **жилищата** от 3,8% на годишна база, колкото и в Пекин и в британския град Оксфорд. По данни на Националния статистически институт (НСИ), цените на **жилищата** в София са скочили с 8,6% на годишна основа през третото тримесечие на 2020 г., което би поставило столицата на 26^{то} място в индекса на Knight Frank. В края на същата година Консултантската компания постави България на 38^{мо} място в индекса си за цените на жилищата по страни.³

В резултат на недостига на достъпни жилища секторът на социалните жилища в Европа е подложен на натиск. Въпреки че няма единна формула за правилно оформяне на политиките за социални жилища, досега държавните отговори на нарастващото търсене са били да се оттеглят и да прехвърлят тежестта върху местните власти, частния сектор, жилищните асоциации и организации с нестопанска цел. През 2017 г. общите разходи на правителствата за социални жилища представляват едва 0,66% от европейския БВП и тези разходи продължават да падат. В много страни акцентът е поставен върху увеличаването на помощи за жилищни нужди. Годишните прегледи за 2017 и 2018 г., публикувани от Европейската федерация на националните организации, работещи с бездомни (FEANTSA)⁴ и Фондация Abbé Pierre⁵, показват доказателства за нарастваща бездомност във всички изследвани страни от ЕС/ЕИП, с изключение на Финландия и Норвегия. Намаляването на бездомността в тези две страни се дължи на прилагането на дългосрочни стратегии за успешно сътрудничество между държавата, местните власти и

² <https://www.knightfrank.com>

³ www.bloombergtv.bg

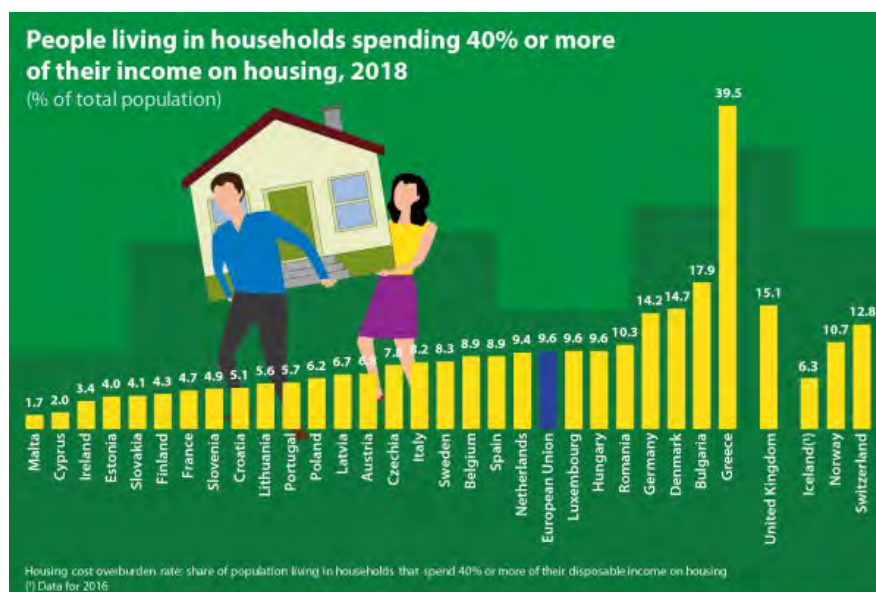
⁴ www.feantsa.org

⁵ www.fondation-abbe-pierre.fr

местните заинтересовани страни и подхода към бездомността от гледна точка на нарушаване на човешките права.

Достъпни жилища – определение на Европейския комитет за социални права⁶

Според Европейския комитет за социални права жилищата са достъпни, ако домакинството може да си позволи да плаща първоначалните разходи, наем и други свързани разходи, като сметки за комунални услуги и такси, в дългосрочен план, като същевременно може да поддържа минимален стандарт на живот. Посрещането на това предизвикателство е трудна борба за много европейци днес, тъй като цената на жилищата поглъща лъвския дял от бюджетите на техните домакинства. Често това води до така нареченото *прекомерна тежест на цената на жилищата*, което възниква, когато над 40% от разполагаемия доход се изразходва за жилищни нужди. Например това засяга около двама от петима души в Гърция, всеки пети в България и всеки шести в Дания и Германия. /Фигура 1/



ec.europa.eu/eurostat

Фигура 1. Хора, живеещи в домакинства, които разходват повече от 40% от доходите си за задоволяване на жилищните си нужди, 2018 г. Изт. Евростат

⁶ www.coe.int

Приемливо жилище на достъпна цена. Проблем ли е това в Европа?

Осигуряването на приемливо жилище на достъпна цена в безопасна среда е основна необходимост и в редица международни документи е посочено сред основните човешки права. Удовлетворяването на тази необходимост, с голяма вероятност ще намали бедността и социалното изключване, но все още е значително предизвикателство в редица европейски държави.

По данни на Евростат⁷ през 2018 г. повече от половината от населението във всяка от държавите — членки на ЕС, живее в собствено жилище, като този дял варира от 51,4% в Германия до 96,4% в Румъния. За разлика от това в Швейцария делът на хората, живеещи в жилища под наем, значително превишава този на живеещите в собствени жилища, като около 57,5% от населението са наематели.

В Нидерландия (60,5%) и Швеция (51,7%) повече от половината от населението живее в собствени жилища с непогасен заем или с учредена ипотека; такава е ситуацията и в Исландия (63,9% по данни от 2016 г.) и Норвегия (60,1%).

През 2018 г. делът на хората, живеещи в жилища под наем по пазарни цени, е под 10,0% в 11 от държавите — членки на ЕС. За разлика от тези средни стойности, около две пети от населението в Германия (40,8%) и Дания (39,4%) живее в жилища под наем по пазарни цени, както и над една трета от населението в Швеция (35,0%), около три десети от населението в Нидерландия (30,2%) и Австрия (29,7%) и около една пета в Люксембург (23,4%), Гърция (21,3%) и Белгия (19,4%). Делът на населението, живеещо в жилища под наем по пазарни цени, е дори по-висок в Швейцария, където надвишава половината (51,1%)⁸.

Делът на населението, живеещо в жилище с намалена цена на наема или обитаващо безплатно жилище, е под 20,0% във всички държави — членки на ЕС.

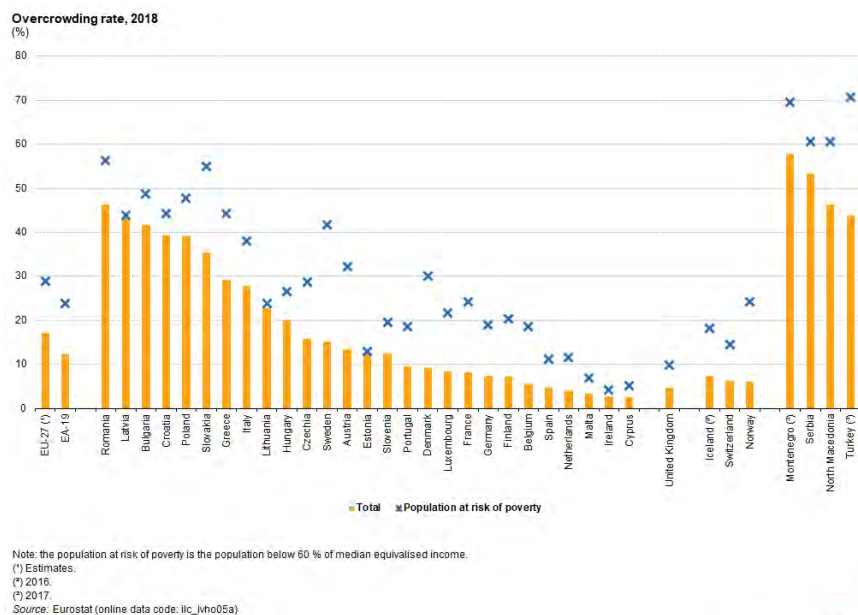
⁷ Източник Евростат ec.europa.eu/eurostat

⁸ Пак там

Пренаселеност – измерител на качеството на жилищата

Един от ключовите измерители при оценяването на качеството на жилищата е наличието на достатъчно пространство в жилището. С процент на пренаселеност се описва делът на хората, живеещи в пренаселено жилище и в този показател се включва информация за броя на стаите, с които разполага домакинството, големината на домакинството, както и възрастта на неговите членове и тяхното семейно положение.

През 2018 г. 17,1% от населението на ЕС-27 живее в пренаселени жилища. Най-високият процент на пренаселеност сред държавите — членки на ЕС (вж. фигура 2), е регистриран в Румъния (46,3%), като веднага след нея се нареждат Латвия и България от страните-членки. В другия край на таблицата са Кипър (2,5%), Ирландия (2,7%), Малта (3,4%), Нидерландия (4,1%) и Испания (4,7%), които отчитат най-ниските равнища на пренаселеност, като всички те са под 5,0%, докато седем други държави — членки на ЕС, както и Обединеното кралство, Норвегия, Швейцария и Исландия (по данни от 2016 г.) отчитат по-малко от 10,0% от съответното население, живеещо в пренаселени жилища.

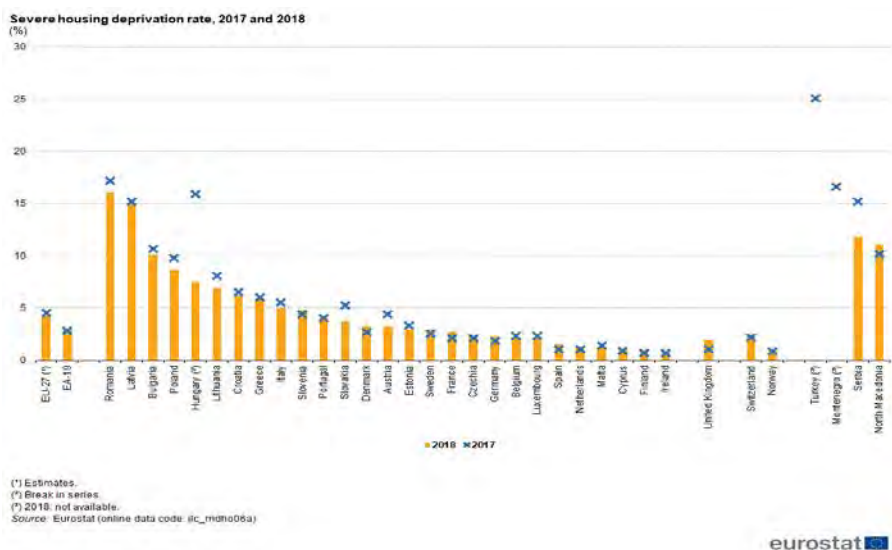


Фигура 2: Степен на пренаселеност, 2018 г. Източник: Евростат

Най-високите равнища на пренаселеност сред населението, изложено на риск от бедност, са отчетени в Румъния (56,4%), Словакия (54,9%), България (48,7%) и Полша (47,7%). Висок процент на пренаселеност сред населението, изложено на риск от бедност, също е докладван от Турция (70,7%; Данни за 2017 г.), Черна гора (69,6 %; Данни от 2017 г.), Северна Македония и Сърбия (по 60,6%). На другия край на диапазона най-ниските проценти на пренаселеност сред хората, изложени на риск от бедност, са отчетени на островите, а именно в Малта (7,0%), Кипър (5,2%) и Ирландия (4,2%). Тези три държави са единствените държави — членки на ЕС, които съобщават, че по-малко от 1 на всеки 10 души, изложени на риск от бедност, живеят в пренаселени условия — ситуация, която се наблюдава и в Обединеното кралство (9,8%).

В допълнение към пренаселеността някои други аспекти на лоши жилищни условия — като липсата на баня или тоалетна, течаш покрив в жилището или жилище, което се счита за твърде тъмно — са включени в показателя за качеството на жилището. Делът на обитателите на жилища с изключително лоши условия се определя като процент от населението, живеещо в жилище, което се счита за пренаселено, като същевременно има поне една от горепосочените мерки при лоши жилищни условия.

В ЕС-27 като цяло 4,3% от населението страда от изключително лоши жилищни условия през 2018 г. В три държави — членки на ЕС, през 2018 г. най-малко 1 от 10 души от населението са изправени пред изключително лоши жилищни условия: България е отчела дял от 10,1%, докато в Латвия този дял е 14,9% и Румъния - 16,1%; Подобна е ситуацията и във всяка от страните кандидатки, за които на фигура 3 са показани данни (за 2017 г. и 2018г.). За разлика от това, през 2018 г. по-малко от 1,0% от населението във Финландия (0,9%) и Ирландия (0,8%) са изправени пред изключително лоши жилищни условия.



Фигура 3: Процент на обитателите на жилища с изключително лоши условия, 2017 г. и 2018 г. Източник: Евростат.

Общият дял на хората в ЕС-27, живеещи при изключително лоши жилищни условия, леко е намалял между 2017 г. и 2018 г., което представлява спад от 0.2 процентни пункта. Сред държавите — членки на ЕС, най-голямо увеличение на дела на хората, живеещи при изключително лоши жилищни условия, е отчетено във Франция, където процентът се е увеличил с 0.6 процентни пункта между 2017 г. и 2018 г., както и в Дания, Германия и Испания, където процентът се е увеличил с 0.5 процентни пункта. Най-голямото намаление сред държавите — членки на ЕС, се наблюдава в Унгария, където процентът спадна с 8.4 процентни пункта от 15,9% на 7,5%. Спад от 1.1 до 1.5 процентни пункта се наблюдава в Словакия, Литва, Австрия, Полша и Румъния. Относително голямо намаление (спад с 3.4 процентни пункта) се наблюдава и в Сърбия.

През 2018 г. 9,6 % от населението на ЕС-27 е живееело в домакинства, които са изразходвали 40% или повече от своя приравнен разполагаем доход за жилища. Делът на населението, чиито жилищни разходи надвишават 40% от техния приравнен разполагаем доход е най-висок при наемателите с пазарни цени (25,1 %) и най-нисък при лицата в собствени жилища със заем или ипотeka (4,0%) (вж. таблица 1).

Housing cost overburden rate, analysed by tenure status, 2018
(%)

	Total population	Owner-occupied, with mortgage or loan	Owner-occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant, rent at market price	Tenant, rent at reduced price or free
EU-27	9.6	4.0	5.5	25.1	10.2
EA-19	9.8	4.0	4.5	24.9	10.1
Belgium	8.9	1.2	1.6	34.8	14.4
Bulgaria	17.9	6.3	16.7	50.1	20.3
Czechia	7.8	2.5	4.1	27.9	10.2
Denmark	14.7	5.2	7.1	28.9	-
Germany	14.2	8.6	8.6	20.9	16.1
Estonia	4.0	2.0	2.7	25.5	6.6
Ireland	3.4	1.2	1.2	14.3	5.2
Greece	39.5	29.2	29.0	83.1	8.6
Spain	8.9	3.5	2.6	38.1	10.1
France	4.7	0.7	0.6	14.9	8.9
Croatia	5.1	1.1	4.9	32.1	6.5
Italy	8.2	3.3	2.6	29.1	8.3
Cyprus	2.0	0.6	0.2	11.3	0.7
Latvia	6.7	9.6	5.8	11.5	6.0
Lithuania	5.6	2.0	4.9	30.9	13.6
Luxembourg	9.6	1.5	2.3	29.3	24.2
Hungary	9.6	8.3	5.9	46.9	19.9
Malta	1.7	2.1	0.3	12.1	1.7
Netherlands	9.4	2.2	4.0	25.6	7.8
Austria	6.8	2.6	2.4	14.5	7.8
Poland	6.2	6.2	5.1	25.4	6.6
Portugal	5.7	3.0	2.0	25.8	4.9
Romania	10.3	0.8	9.7	46.3	20.5
Slovenia	4.9	5.1	2.8	21.7	6.4
Slovakia	4.1	1.9	3.1	19.2	7.3
Finland	4.3	1.4	1.8	15.2	7.5
Sweden	8.3	1.7	6.4	18.8	0.0
United Kingdom	15.1	5.1	7.0	37.7	20.3
Iceland (*)	6.3	4.6	2.1	16.9	12.8
Norway	10.7	6.5	3.6	35.4	6.5
Switzerland	12.8	4.7	6.6	19.4	14.7
Montenegro (*)	15.1	31.2	12.1	52.0	18.3
North Macedonia	10.2	-	9.8	38.1	12.4
Serbia	31.3	34.0	28.9	71.0	38.1
Turkey (*)	9.5	10.9	0.9	32.4	1.2

(*) 2016.

(*) 2017.

Source: Eurostat (online data code: ilc_hho07c)

eurostat

Таблица 1: Процент на прекомерни жилищни разходи,
анализиран по статут на владение, 2018 г. Източник: Евростат

Средното равнище за ЕС-27 обаче не разкрива съществуващите значителни разлики между държавите членки: в единия край на таблицата има редица държави, в които относително малка част от населението живее в домакинства, в които жилищните разходи надвишават 40% от разполагаемия им доход през 2018 г., а именно Малта (1,7%) и Кипър (2,0%). В другия край на таблицата двама от всеки пет човека (39,5%) в Гърция и повече от един на всеки шест (17,9%) от населението в България изразходват повече от 40% от своя приравнен разполагаем доход за жилищните си нужди, както и около един на всеки седем души в Дания (14,7%) и Германия (14,2%).

Що се отнася до статута на владение с най-голям дял от населението, където жилищните разходи надвишават 40% от техния разполагаем доход, а именно наемателите с наеми по пазарни цени, между държавите — членки на ЕС, също има големи различия. През 2018 г. в шест държави членки повече от една трета от населението, живеещо като наематели с пазарни цени, е изразходвало повече от 40% от своя приравнен разполагаем доход за

жилища, като този дял от населението надхвърля две пети в Румъния (46,3%) и Унгария (46,9%), достигайки половината от тази група в България (50,1%) и повече от четири пети (83,1%) в Гърция. В другия край на диапазона Малта (12,1%), Латвия (11,5%) и Кипър (11,3%) са отчели най-ниските проценти на прекомерни жилищни разходи за наемателите с наеми по пазарни цени.

Право на жилище. Правна рамка. Международни договори, конвенции, заключения и препоръки.

Редица значими нормативни актове регламентират правото на жилище като едно от основните човешки права. Жилището като жизнена необходимост и следователно основно човешко право за гражданите от всички страни, независимо от степента на икономическо развитие е отразено в основополагащи юридически документи от международен и национален характер.

Всеобщата декларация за правата на човека

Чл.25 ал. 1 от Всеобщата декларация за правата на човека, приета от Общото събрание на ООН на 10 декември 1948 г. гласи:

*Всеки човек има право на жизнено равнище, включително прехрана, облекло, **жилище**, медицинско обслужване и необходимите социални грижи, което е необходимо за поддържане на неговото и на семейството му здраве и благосъстояние. Той има право на осигуряване в случай на безработица, болест, инвалидност, овдовяване, старост или други случаи на лишаване от средства за съществуване по независещи от него причини.*

Програмата на ООН /параграф 60/ ни дава и определение за "подходящо жилище":
"Подходящ подслон означава повече от покрив над главата. Това означава също, достатъчно уединение; достатъчно пространство; физическа достъпност; съответната сигурност; сигурност на владението; конструктивна стабилност и издръжливост; адекватно осветление, отопление и вентилация; адекватна основна инфраструктура, като водоснабдяване, канализация и съоръжения за управление на отпадъците; подходящо качество на околната среда и факторите, свързани със здравето; и адекватно и достъпно местоположение по отношение на работа и основните съоръжения: всички от които трябва да бъдат на разположение на достъпна цена "

Международен пакт за икономически, социални и културни права

В Международния пакт за икономически, социални и културни права, приет от Общото събрание на ООН на 16 декември 1966 г. правото на задоволително жизнено равнище, включва и жилището. В документа са посочени и ангажиментите на държавите, които са страни по пакта, за постигането на това задоволително жизнено равнище за техните граждани. В чл.11 ал. 1 е записано:

*Държавите - страни по този пакт, признават на всяко лице и семейството му **правото на задоволително жизнено равнище**, включващо достатъчно храна, облекло и **жилище**, както и на непрекъснато подобряване условията на живот. Държавите - страни по този пакт, ще вземат съответни мерки, за да осигурят осъществяването на това право, като признават в тази насока важното значение на международното сътрудничество, почиващо на свободно изразено съгласие*

Хартата на основните права на Европейския съюз

Хартата на основните права на Европейския съюз разглежда жилището като част от борбата срещу социалното изключване и бедността. Чл.34, т.3 от Хартата на основните права на Европейския съюз гласи:

*С цел да се бори срещу социалното изключване и бедността, Съюзът признава и зачита 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.*

В тези нормативни актове, както и в конституциите на редица държави, е регламентирано правото на жилище и сходни на него социални права на населението. Жилищните права се разглеждат като неразделна част от икономическите, социалните и културните права в редица международни документи, отнасящи се до правата на човека, подобни на гражданските и политическите права. Комисия по икономически, социални и културни права на ООН и Европейския комитет по социални въпроси (CSR) са разработили различни документи, в които се разясняват съдържанието, стандартите и задълженията в рамките на жилищните права. Те включват концепциите за минимални

основни задължения и прогресивна реализация на правата, съобразно на наличните ресурси в контекста на правото на адекватен жизнен стандарт. Регресията в жилищните права се разглежда като нарушение на човешките права.

Международната конвенция за премахване на всички форми на расова дискриминация

Международната конвенция за премахване на всички форми на расова дискриминация от 1965 чл. 5 задължава държавите да забранят и премахнат расовата дискриминация във всичките ѝ форми и да гарантира правото на всеки, без разлика по отношение на раса, цвят, национален или етнически произход, до равенство пред закона, включително и на **право на жилище**.

Препоръка (2005)⁴ на Комитета на министрите на държавите-членки относно подобряване на жилищните условия на ромите и чергарите в Европа чл. 19 гласи:

*„Държавите-членки, чрез компетентните си органи, следва да предприемат систематичен преглед на своето законодателството по отношение на **жилищното настаняване**, политики и практики и да отменят всички разпоредби и административни практики, които водят до пряка или непряка дискриминация срещу ромите, независимо дали в резултат от действие или бездействие от страна на държавни или недържавни субекти. Те трябва да създадат подходящи механизми (например, парламент, комисии по правата на човека, омбудсмани и т.н.), за гарантиране и насърчаване на спазването на антидискриминационни закони по отношение на жилищните въпроси. Тези механизми трябва да дават възможност за участие на представители на ромски неправителствени организации и на всички наблюдавани етапи.*

Същата препоръка по отношение на защитата на правата на жените от ромски произход предвижда: държавите-членки да гарантират, че законите забраняват дискриминацията, пряка или непряка, основана на пол при предоставянето на стоки и услуги, включително **жилищното настаняване**. Както и, че държавите-членки трябва да насърчават **жилищни политики**, насочени към нуждите на **жените от ромски произход, и по-специално на самотните майки, жертви на домашно насилие и други категории жени от ромски произход в неравностойно положение**; съответните органи следва да

гарантират, че им се предоставя **достъп до социални жилища**, като се вземат предвид техните неотложни нужди. Държавите членки трябва да създадат механизми, които защитават **правата на жилищно настаняване** на жените от всяка форма на нарушение.

В Общ коментар по член 19 Независим живот и включване в общността е записано, че жилището може да представлява вид услуга за хората с увреждания, която както и другите услуги да подпомогне пълноценното включване на тези хора в социалния живот.

В Общия коментар текстът гласи:

*„Правото на включване в общността е свързано с пълноценно и ефективно приобщаване и участие в обществото, както е предвидено наред с други в член 3 (в) на Конвенцията. То обхваща водене на пълноценен социален живот и достъп до услуги, предназначени за широката общественост и до подкрепящи услуги за хора с увреждания, което да им даде възможност да бъдат пълноценно включени и да участват във всички сфери на социалния живот. Такива услуги може да са свързани с **жилище**, транспорт, пазаруване, образование, заетост, дейности в свободното време и всички други услуги и публични обекти, предназначени за обществеността, включително и социални медии. Правото включва и достъп до всички мерки и събития, свързани с политическия и културен живот на общността като публични срещи, спортни събития, културни и религиозни фестивали, както и други дейности, в които хората с увреждания биха искали да участват.*

Други инструменти на ООН, които засягат правото на жилище включват **Международната конвенция за защита на правата на всички работници мигранти и членове на техните семейства**, **Конвенция за Права на детето**, **Глобалната стратегия на ООН за подслон до 2020 г.** и **ООН, Конвенция за статута на бежанците (1951 г.)** и протокола към нея. Много други международните документи, определящи правата на жилище, са ратифицирани от държавите по света.

Принципи на Лимбург и насоките от Маастрихт

В **Принципите на Лимбург** (1986) и **Насоките от Маастрихт** (1997) са дефинирани допълнително изискванията за ефективно прилагане на социално-икономически права, като например правото на жилище и естеството и подходящите средства за защита срещу нарушения. Принципите на Лимбург подчертават, че задължението по Международния пакт за икономически, социални и културни права „за постепенно постигане на пълната реализация на правата” изискват държавите да се придвижат възможно най-бързо към осъществяването на тези права.

Жилищните условия оказват влияние върху качеството на живот на хората по много начини: осигуряване на подслон, сигурност, неприкосновеност на личния живот и пространство за отдих, учене, работа и живот. Жилищното настаняване може да се разглежда и в контекста на местната среда от гледна точка на лесния достъп до детски заведения, учебни заведения, заетост, възможности за отдих, магазини, обществени услуги и т.н. Финансирането на жилищата, без значение дали са закупени или взети под наем, е основен проблем за много домакинства и често е свързан с качеството на жилището.

ЕС няма конкретни задължения по отношение на жилищното настаняване; вместо това националните правителства разработват своя собствена жилищна политика. Въпреки това много от държавите — членки на ЕС, са изправени пред сходни предизвикателства, например: как да се поднови жилищният фонд, как да се планира и противодейства на разрастването на градовете, как да се насърчава устойчиво развитие, как да се помогне на младите хора и групите в неравностойно положение да навлязат на пазара на жилища или как да се насърчава енергийната ефективност сред собствениците на жилища. От друга страна, въпросите на социалните жилища, бездомността или интеграцията играят важна роля в рамките на програмата на ЕС за социална политика. Целта на политиките на ЕС е да се бори срещу социалното изключване и бедността. Съюзът признава и защита правото на социална помощ и помощ за жилищно настаняване, за да осигури достойно съществуване на всички лица, които не разполагат с достатъчно средства, в съответствие с правото на Общността и националните законодателства и практики. В този контекст, на заседание на Европейския съвет в Ница през 2000 г. е постигнато съгласие по набор от

общи цели на стратегията на ЕС срещу бедността и социалното изключване, включително две цели, свързани с жилищното настаняване, а именно „прилагане на политики, насочени към осигуряване на достъп на всички до достойни и санитарни жилища, както и основни услуги, необходими за живот при нормални условия с оглед на местните обстоятелства (електричество, вода, отопление и др.)”, и „въвеждане на политики, насочени към предотвратяване на житейски кризи, които могат да доведат до положение на социално изключване”.

Национална жилищна стратегия на Република България

Проблемите, свързани с жилищния сектор в България, са тема на дискусия в годините на прехода от централизирана, планова икономика към пазарно стопанство от различни специалисти, най-често в сферата на архитектурата, строителството и регионалното устройство, като се отчита необходимостта от формулиране на нова стратегия, съответстваща на обществено икономическите промени в страната.

През 2004 г. в България е разработена Националната жилищна стратегия (НЖС), на базата на приоритетите на правителството за провеждане на нова жилищна политика, заложи в Управленската програма на правителството. Стратегията определя основните цели и подцели на новата жилищна политика и очертава принципите и насоките на управленската дейност, които трябва да се реализират за тяхното изпълнение, с оглед подобряване на състоянието на жилищния фонд и на жилищната среда и повишаване степента на жилищната задоволеност. Стратегията е имала за цел да послужи като основа за разработване на конкретни национални, регионални и общински планове за действие. В уводната част на Национална жилищна стратегия е посочено, че „жилището играе важна роля в развитието на обществото и е от изключително значение за социалния, икономическия и културния прогрес“. Подчертана е и важноста на национална жилищна политика, без която „е невъзможно постигането на необходимото ниво на жилищно задоволяване, което води до благоприятни социални и икономически последици и допринася за благоденствието на обществото и на отделния човек“. Признава се и важноста на жилищния сектор като „ключовата съставка на всяка икономика и икономическа дейност като цяло и може да бъде използван като двигател на икономическото развитие“⁹.

В Националната жилищна стратегия се отбелязва, че наличието на подходящо жилище е водещ фактор и за здравето и нормалното възпроизводство на населението и в този смисъл е надеждна инвестиция в бъдещето.

По отношение на достъпността в НЖС се отбелязва, че класическите показатели за достъпност на българското жилище имат много по-високи, т.е. неблагоприятни

⁹ Национална жилищна стратегия на Република България, 2004

стойности, сравнени с тези в развитите пазарни икономики. През 2002 г. например, „на едно средно домакинство са били необходими 6,1 годишни дохода, за да си купи жилище от 75 кв.м., като за София стойността е доста по-висока. В страните от Европейския съюз стойностите на този показател се движат между 2,5 и 4. Не по-добри са показателите за достъпност на наемите в частния сектор. Домакинство със средни приходи би трябвало да заплати половината от дохода си за наем на двустаен апартамент в средноголям град. Системите за жилищни надбавки в балансираните икономики не допускат този разход да надхвърля 30 % от доходите.“¹⁰

В България потребностите от жилище се покриват с платежоспособно търсене само в 8-10 % от случаите на стремеж към собствено жилище и не повече от 10 % в случаите на търсене на частно наемно жилище. Предлагането в частния сектор е с недостъпни цени. **Общественият сектор е сведен до символичен дял (3 % !) и е лишен от правни и финансови предпоставки за развитие.**

Отбелязва се също така, че „общините почти не разполагат със свободен наемен фонд, с който да се решават социални потребности. Нови общински наемни жилища не се строят“. Делът на общественият жилищен фонд в допълнение на това, че има символични стойности (3 на сто) и е разпръснат сред частни жилища в етажна собственост, което затруднява неговото управление.

В страната липсва и регламент за създаване на жилищни асоциации, които да изграждат и поддържат наемен фонд с умерени наемни цени – практика, която е широко разпространена в някои страни.

В НЖС са посочени следните проблеми като основни, пред които е изправена жилищната система в страната:

- Лошо управление и поддържане на жилищния фонд;
- Висока енергоемкост на сградите – лоша термоизолация на стените и уплътненията на физически остарели дограми, в резултат на което се увеличават разходите на енергия;

¹⁰ Пак там

- Неефективно отопление на сградите, с изключение на тези с централно парно отопление или на газ;
- **Влошена достъпност до жилище – отношението цена/годишен доход нараства от 2.8 през 1989 г. до 6.1 през 2002 г., което прави достъпност на жилищния пазар за не повече от 10 на сто от потенциалните жилищни потребности; жилищните пазари са развити само в големите градове;**
- Увеличаване на броя и относителния дял на необитаваните жилища (от 7,8 на сто през 1992 г. до 14 на сто през 2001 г.);
- "Закрепостеност" на гражданите към своята собственост и затруднена реакция на мобилността на националните трудови пазари чрез смяна на жилището;
- **Увеличение на концентрацията на обитатели от маргиналните групи в периферните жилищни комплекси;**
- Увеличение дела на собствениците на жилища, които не могат да поддържат собствеността си в сегашните пазарни условия;
- **Делът на общественият жилищен фонд има символични стойности (3 на сто) и е разпръснат сред частни жилища в етажна собственост, което затруднява неговото управление;**
- **Липса на шанс за повечето млади семейства и маргиналните групи да станат собственици на жилища или дори наематели в обществен жилищен фонд;**
- **Изключително малко количество на държавните бюджетни средства за жилища - под 1 на сто от държавния бюджет, и то изцяло насочени към наследени стари задължения на държавата;**
- **Липсваща система за жилищно субсидиране;**
- Липсваща жилищно-спестовна и специализирана жилищно-кредитна система;
- Липса на нормативни актове, регламентиращи проектирането, изграждането и сертифицирането на сгради в зависимост от техните енергийни характеристики

В Програма Б-4 – Осигуряване достъп до жилища на семейства с ниски доходи, която е част Националната жилищна стратегия, като една от целите на жилищната политика е

посочено осигуряването на възможност на млади семейства и на **други семейства с ниски доходи да се настанят в самостоятелно жилище /собствено или наемно/**.

Според тази програма е предвидено да се прилагат три модела за постигането на заложената цел, а именно:

- “жилища в съсобственост”. Този модел има за цел да регламентира и поощри възможността, семейства с ниски доходи да придобият, първоначално, съобразно възможностите си, дял от собствеността, като заплатят част от продажната цена на държавни или общински жилища или жилища на жилищни асоциации, като станат съсобственици с тях, като собственици на идеална част от цялото право на собственост. Те ще имат възможност и право да изкупуват останалата част от собствеността на жилищата, докато станат изключителни собственици.
- предоставяне, безвъзмездно или при облекчени условия, на инфраструктурно съоръжени урегулирани поземлени имоти за строителство на жилища;
- настаняване в наемни жилища със статут „непродаваеми“ /общински или на жилищни асоциации/. Тук, при определянето на критериите за кандидатстване за настаняване и при степенуването на жилищните нужди, по-голямо ще е предимството на младите семейства.

В Програма Б-5 - Подобряване на жилищните условия на ромите в НЖС е посочено единствено, че програмата ще „се разработва от Националния съвет по етническите и демографските въпроси към Министерския съвет в координация с Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Ще се ползват средства по предприсъединителните фондове на Европейския съюз”.

В стратегията са разпределени и задълженията на основните играчи по отношение на жилищните политики в страната. Според НЖС държавата трябва да се ангажира с изработване на жилищна политика с ясни цели и задачи, както и със законово регламентиране и контрол на инструментите на законодателството; Националната власт трябва да стимулира създаването на различни институции – правителствени и неправителствени; да разработва строителни стандарти и норми, хармонизирани с

европейските норми; да проучва въпросите на земевладението и регистрацията на собствеността на недвижими имоти; да осигурява и съдейства за научни изследвания и разпространяването на информация; да създаде организационна, техническа и финансова основа, позволяваща ѝ да подпомага с консултации и експертни заключения различните участници в пазара на жилища.

Изграждането на жилища за домакинствата с доказани жилищни нужди и ниски доходи е записано като ангажимента на местните власти. Общините наред с изграждането на т.нар. „социални жилища“ трябва да разработят общински жилищни стратегии и програми, след проучване и прогнозиране на жилищните нужди; да управляват и поддържат общинския жилищен фонд; да защитават собствениците, наемателите и бездомните; да изграждат елементите на социалната и инженерната инфраструктура; да осигуряват терени и устройствени планове.

Според информация от сайта на Министерството на регионалното развитие и благоустройство предстои разработването на нова Национална жилищна стратегия и национални програми за нейната реализация, което се налага поради изтичането на срока на действие на приетата през 2004 г. Национална жилищна стратегия. Новият програмен документ трябва да намери адекватни дългосрочни решения на проблемите, съществуващи в жилищния сектор в съвременните обществено-политически, социално-икономически и демографски условия.

Новата Национална жилищна стратегия трябва, според МРРБ, на базата на анализ и проучвания за състоянието и потребностите на жилищния сектор в България, ангажиментите на България в международните споразумения в областта на „жилищните условия“ както и на европейските модели на жилищни системи, да разработи нов „работещ“ модел на българската жилищна система, в който да бъдат намерени решения на следните съществуващи проблеми:

- остарял и неподдържан жилищен фонд, нуждаещ се от системен ремонт и обновяване;
- риск от конструктивни проблеми в част от сградния фонд;
- висока енергоемкост на съществуващия сграден фонд;

- нисък комфорт и нездравословни условия на обитаване;
- **преобладаващ брой незаконни жилища, които не отговарят на законоустановените стандарти;**
- **липса на съответстващ с нуждите на населението социален жилищен фонд, който да осигури достъп до жилище за групите в неравносложно положение;**
- постоянно увеличаващ се процент на необитаеми жилища;
- **липса на финансови механизми за осигуряване на достъп до покупка на жилища и отдаване под наем за семейства с ниски доходи;**
- липса на подходящи условия, насърчаващи младите хора да търсят задоволяване на дългосрочните си жизнени потребности в България.

По мнението на редица специалисти десетина години след приемането на Национална жилищна стратегия, тя вече се нуждае от актуализация и доразвиване в посока на по-голяма конкретика. Това мнение се споделя и от експертите на Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), които са планирали разработването на нова жилищна стратегия.

Друг документ, посочен от МРРБ като програмен по отношение на жилищната политика в страната, е докладът „**Оценка на жилищния сектор в България**“¹¹, изготвен от Световната банка през 2017 г. В този документ сред основните проблеми в сектора са посочени и недостъпните цени на жилищата. По данни, посочени от експертите на Световната банка, „голяма част от населението не може да си позволи да купи или дори да наеме жилище: за 42% от едночленните домакинствата и 31% от живущите на пазарен наем с разходите по поддръжка на жилището са сериозно бреме. Почти две трети от домакинствата с доходи под 40-ия децил на доходите са затруднени от жилищните разходи. Повече от една трета от младите хора не са в състояние да си позволят жилище и продължат да живеят с родителите си“¹².

По отношение на т.нар. „социални жилища“ в доклада се извежда изводът, че „загубата на образованото младо население е огромен проблем за страната и възможностите за подобряване сегашната ситуация следва да бъдат проучени допълнително. В този

¹¹ Оценка на жилищния сектор в България, доклад на Световната банка, 2017

¹² Пак там, стр. 2

контекст, е от съществено значение местните власти да поддържат база данни за многобройните измерения на жилищния сектор, включително **социалните жилища**. Това би могло да помогне, например, в насочването на помощи за социални жилища към младите семейства, така че те да могат да се преместят на друго място в страната, ако градът, в който живеят, има много ограничени възможности за работа. Същото важи и за други целеви категории от домакинства, **включително за бедните и уязвимите групи**¹³.

В доклада на Световната банка се прави анализ на големия брой свободни жилища, които са неизползван резерв, който може да се използва като **социални жилища**. Включването на част от неизползваните жилища за задоволяването на жилищните нужди на бедни и уязвими групи, би било „много по-ефективен от гледна точка на разходите вариант за правителството, отколкото изграждането на нови социални жилища“, според експертите. Разработването на подобна политика може да има още един положителен ефект, свързан с поддържането на иначе неизползваните или недостатъчно използвани жилища.

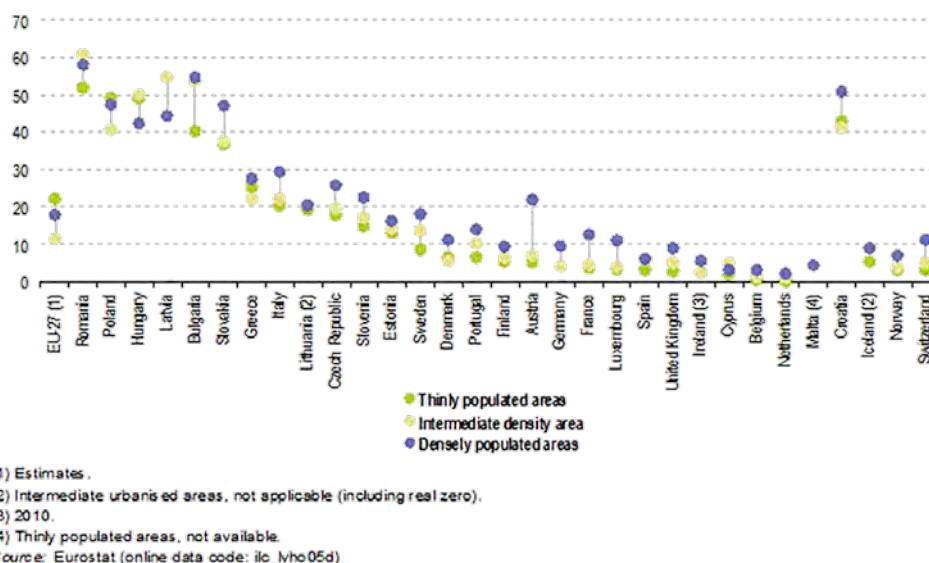
Според данните от доклада на Световната банка, общинските социални жилища са недостатъчни като количество и доста често незадоволителни като качеството. Местните власти са изправени пред проблем, свързан със задължението им да осигуряват социални жилища за нуждаещите се, но това тяхно задължение не е финансово обезпечено. В малкото общини, в които се изграждат нови социални жилища с финансовата подкрепа на ОП „Региони в растеж“ целевата група не са домакинства с ниски доходи. Това може би е в резултат на мисленето, че жилищата не са основна услуга, която държавата е длъжна да осигури. Също така липсва технически капацитет на местно ниво за планиране или изпълнение на проекти за социални жилища.

Проблемите, пред които са изправени местните власти, се различават значително и те имат правото да въвеждат собствени критерии за настаняване в социални жилища. Общините са свободни да въвеждат собствени критерии за допустимост за настаняване в социални жилища. Те обикновено включват критерии като доходи, трудова заетост,

¹³ Пак там, стр. 3

условия на живот в момента, местоживеене, регистриран адрес, размер на домакинството и т.н. В повечето случаи, при кандидатстване за настаняване в социално жилище се изисква наличието на постоянни доходи. Поради това много от най-нуждаещите кандидати обикновено попадат в края на дългите списъци на чакащите за настаняване в социално жилище. Макар да е ясно, че проблемите, пред които са изправени местните власти се различават значително, и че е необходима по-голяма гъвкавост по отношение разрешаването на донякъде уникалните проблеми на отделните общини, експертите на Световната банка, които са работили по доклада, поставят под въпрос дали политиката да се дават широки правомощия на общините за определяне на условията (местоживеене и т.н.), както и критериите за допустимост за настаняване в социални жилища, е достатъчно ефективна. Освен това, по закон лица, които в миналото са се самонастанили в чужд имот нелегално не могат да кандидатстват за настаняване в социално жилище, с което се изключват огромното мнозинство от обитателите на неформалите (незаконни) селища от програмите за жилищно подпомагане. И накрая, в някои общини, наемателите на социални жилища имат право да закупят жилището, в което живеят след определен период от време, докато в други договорите за наем са безсрочни. Тази политика допълнително съкращава вече ограниченият публичен жилищен фонд.

Друг проблем свързан със ситуацията със жилищата в България е пренаселеността им. По данни от Евростат процентът на пренаселеност на жилищата в България в градските и селските райони е много висок в сравнение със средния за страните от ЕС-27. По отношение на градските райони, степента на пренаселеност на жилищата, България е на второ място след Румъния сред страните от ЕС-27. Степента на пренаселеност на жилищата от 41,4% в България е сред най-високите в страните от ЕС-28 и повече от два пъти средната стойност за ЕС-28 от 16,8%. Пренаселеността на жилищата в градовете в България е изключително висока - 48%, в сравнение с 40% в градовете и предградията и 33% в селските райони.



Фигура 4 Ниво на пренаселеност по степен на урбанизация % Източник Евростат

Някои групи от населението са по-засегнати от пренаселеността на жилищата:

- Домакинствата с по-ниски доходи носят непропорционална тежест: През 2015 г. почти половината от хората, които печелят под 60% от средния приравнен доход, живеят в пренаселено жилище.
- 61,8% от децата и тийнейджърите под 18-годишна възраст живеят в пренаселено жилище, в сравнение с 23,2% в ЕС-28.
- 79,8% от децата и тийнейджърите под 18-годишна възраст, принадлежащи на домакинства, които печелят под 60% от средния приравнен доход, живеят в пренаселени условия. 83,3% от жените в една и съща възраст и категория доходи живеят в пренаселени условия.
- За младите между 16 и 29 години степента на пренаселване е 58,8%.
- Разпределени по вида на обитаване на жилището, степента на пренаселване е по-висок сред наемателите: 82% от наемателите, които плащат пазарен наем, живеят в пренаселено жилище, което е повече от четири пъти по-голямо от средното за страните от ЕС28.

Стратегията за интеграция на ромите

Стратегията за интеграция на ромите (2012-2020)¹⁴ е рамков политически документ, който очертава насоките за изпълнение на политиката за социална интеграция на ромите. В националната стратегия се вземат предвид съществуващите социални, икономически и демографски характеристики на ромската общност. Оперативното изпълнение на Национална стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012-2020) се извършва чрез Плана за действие (ПД), който се реализира в два периода. Планът за действие за втория период (2015-2020) беше одобрен на 11 май 2016 г.

Целта на тази стратегия е да се подобри качеството на жилищата и инфраструктурата на ромите. Стратегията за интеграция на ромите признава, че увеличаването на териториалната изолация на ромската общност е сериозен проблем. Концентрацията на роми в сегрегирани квартали се е увеличил през последните 15 години, както в градските, така и в селските райони. Тази сегрегация допринася за социалната изолация на ромите, влошаването на условията на живот, проблеми с изграждането и поддръжката на инфраструктурата, както и с недостиг на транспортни мрежи и предоставяне на услуги.

Съгласно Закона за общинската собственост, общините издават наредби с определени критерии за допустимост за настаняване в общински жилища¹⁵. Повечето общини дават приоритет на хора, които:

- не притежават собственост и са пребивавали на територията на общината за определен период от време;
- имат увреждания или здравословни проблеми;
- са самотни родители;
- или имат три или повече деца.

Освен това, повечето общини прилагат подходящ критерий за допустимост на кандидатите. В някои общини, подходящият праг за допустимост е 80% от минималната работна заплата (изчислен на база работещ член на домакинството, разделено на броя на членовете). Тези критерии за допустимост изключват най-бедните домакинства, като

¹⁴ Национална стратегия на Република България за интегриране на ромите (2012-2020)

¹⁵ Оценка на жилищния сектор в България, доклад на Световната банка, 2017

повечето общини изискват наличието на редовни доходи за настаняване в социални жилища.

Някои общински наредби въвеждат норми за настаняване в общински жилища. Общинската наредба в Монтана например, предвижда жилищна площ, както следва: 25 м² за едночленно домакинство; 40 м² за двучленно домакинство; 55 м² за тричленно домакинство; и 55 м² за домакинство с четири и повече членове. Третирането на шестчленно домакинство по същия начин, както едно три-членно домакинство поставя в по-неблагоприятно положение ромските домакинства, които обикновено са по-големи. Общините определят наема за социални жилища, който е значително по-нисък от нивата на наемите на пазара. В Благоевград например, наемната цена е 0.70/ м² лева (около 0,36 евро/ м²)¹⁶. В началото на 90-те години е имало достатъчно жилища общинска собственост. Наемите са били толкова ниски, а разходите толкова високи, че общините са били принудени да продадат жилищата на наемателите им. Днес, 97% от жилищата са частна собственост.

Въпреки това, много от хората в неравностойно социално положение нямат наличните средства да си платят наема, да не говорим за разходите по поддръжка на жилището. Натрупването на дългове за отопление, електричество и водоснабдяване с години е често срещано явление. Законът за общинската собственост предвижда прекратяване на договори с наематели в случай на неизпълнение на задълженията за поддръжка на жилището. От друга страна, общините са задължени по закон да дадат приоритет на наемателите от уязвими групи. Понякога общинските жилища стават неизползваеми след настаняване на наематели с много ниски доходи за продължителен период от време. Има много примери за влошаване на състоянието на социални жилища и общините рядко правят ремонти поради липса на технически и финансов капацитет. Има и общинските наредби, които изрично забраняват в общински жилища да бъдат настанявани лица, които са се самонастанили незаконно в чужд имот. В някои наредби няма давност за нарушения свързани с незаконното настаняване или обитаване на чужди имоти, което на практика изключва доживот лицата заселили се незаконно в чужд имот от настаняване в общински жилища.

¹⁶ Оценка на жилищния сектор в България, доклад на Световната банка, 2017

Правилникът за прилагане на Закона за социалното подпомагане предвижда друг вид социална помощ: целева помощ, за да могат настанените в общински жилища да си плащат наема. Този вид подкрепа е достъпна за ограничен брой бенефициенти, като:

- Наемателите на социални жилища, които са:
 - сираци под 25 години;
 - завършили социален учебно-професионален център;
 - самотни стари хора над 70-годишна възраст; и
 - родител, отглеждащ сам дете/деца.
- Лица с доход от предходния месец до 250 на 100 от диференцирания минимален доход (член 14, алинея 1 от Правилника за прилагане на Закона за социалното подпомагане).

Предоставят се и конкретни помощи за лица с увреждания, ползващи инвалидни колички, които са настанени в социални жилища, под формата на целева субсидия за строителноремонтни дейности за повишаване на достъпността до жилището за инвалидни колички. Според Правилника за прилагане на Закона за интеграция на хората с увреждания, хора с увреждания (трайно намалена работоспособност над 90%) и деца с определен вид и степен на увреждания имат право на еднократна целева социална надбавка в размер на 600 лева (EUR 307) за ремонтни дейности по повишаване на достъпността на жилището, при условие че средният месечен доход на член от домакинството за последните дванадесет месеца е по-малък или равен на два пъти гарантирания минимален доход. Целевата помощ се предоставя на база представена фактура след приключване на ремонтните дейности. Социалният работник от Дирекция Социално подпомагане извършва проверка и удостоверява, че ремонтните дейности са подходящи и предназначени за члена на семейството, който е с увреждане.

Правото на жилище не е изрично заложено в **Конституцията на Република България**. То не е самостоятелно защитено и изпълнимо лично право, а е правна възможност предоставена на определени категории хора, нуждаещи се от жилище. В преамбюла на Конституцията пише, че България е „социална“ държава. Ето защо, държавата има задължението да защитава и поддържа най-малко необходимите минимални условия за живот на гражданите. Член 51, алинея 1 посочва, че „Гражданите имат право на ...

социално подпомагане“. Конституцията възлага вземането на решения относно формите и степента на социално подпомагане на съответните държавни и общински органи. Друга релевантна разпоредба на Конституцията, е член 17, според който правото на собственост и на наследяване се гарантира и защитава от закона. Конституцията предвижда, че собствеността е частна и публична, и частната собственост е неприкосновена. Режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон. Принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение. Друга относима разпоредба е тази на член 33, алинея 1 от Конституцията, който гласи, че жилището е неприкосновено. Никой не може да влиза или да остава в него без съгласието на обитателя му, освен в случаите, изрично посочени в закона. В българското законодателство няма отделен закон за жилищата. Разпоредби, свързани с жилищата, като например социални жилища, общи условия на етажната собственост, както и за управление на жилищни сгради са заложили в различни закони и подзаконовни нормативни актове.

Законови разпоредби за социалните жилища

Според българското законодателство домакинствата, нуждаещи се от социални жилища се определят на общинско ниво (обикновено на база разпоредбите на Наредби за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им). Въпреки спецификите на местно ниво, лица и семейства, които отговарят на някои общи критерии като цяло са допустими за настаняване в социални жилища. Физическите лица трябва да:

- Не притежават жилище, вила или парцел или повече от 1/6 до 1/2 идеални части на подобен имот; Едно жилище може да има повече от един собственик.
- Не са прехвърлили недвижим имот на друго лице след 1990 г. (подобно условие има например в Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана);

- Не притежават фабрики, работилници, магазини, складове за търговска употреба, нямат пари в брой, банкови депозити, акции и дивиденди, моторни превозни средства или земеделска земя над определена стойност;
- Не притежават други активи над дадена стойност, определена от общинските съвети;
- Получават ограничен брутен месечен доход на глава от семейството;
- Имат постоянен адрес в съответната община за срок от пет години без прекъсване;
- Не са се самонастанили незаконно в общинско жилище;
- Не са били наематели в обществено жилище и договора е бил прекратен в резултат на виновно нарушение на правилата от страна на наемателя;
- Нямат финансови задължения към общината;
- Нямат на разположение достатъчно жилищно пространство.

Допустимите лица и семейства са в следните групи:

- Лица, чиито жилища са били възстановени на бившите им собственици по силата на член 7 от Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ);
- Наематели на жилища, които са засегнати от ново строителство, модернизация или разширение, основен ремонт или преустройство;
- Граждани, които нямат жилище и са били настанени в нежилищни съоръжения за най-малко една година (като навеси, мазета, тавани и т.н., места, негодни за обитаване, неприемливи от санитарна гледна точка, или в риск от срутване);
- Семейства, които живеят под наем и заплащат свободен наем за най-малко една година до подаване на документи и завеждане в регистъра;
- Лица или семейства, имащи на разположение недостатъчна жилищна площ.

Общински жилищен фонд

Съществуват три категории общински жилищен фонд (наричан по-нататък „социални жилища“ в България):

- **Резервен жилищен фонд**, който се използва за временно настаняване на хора, засегнати от бедствия и аварии. Резервният жилищен фонд се използва за

настаняване на хора и в случай на планирани интервенции, когато общината придобива частен имот и трябва да осигури жилище на засегнатите домакинства. Когато липсват подобни обстоятелства, този жилищен фонд би трябвало да е свободен.

- **Жилищен фонд за държавни служители, които се местят от други населени места по работа.** Този фонд помага на общините да привличат нужните им служители от други населени места.
- **Жилищен фонд за хора с ниски доходи предназначен за домакинства с ниски доходи.** Всяка община по закон може да определи собствени критерии за допустимост. Наемът на общинските жилища се определя също от общината.
- Общините обикновено притежават много ограничен брой социални жилища. Законът за общинската собственост дава насоки по отношение на управлението на публичния жилищен фонд, но не изисква общините да поддържат жилищен фонд отделно от жилищата в резервния фонд (спешни случаи), защото целта на закона е прозрачност при управлението на общинската собственост, а не социална защита. Законът изисква общините да поддържат минимум жилища в резерв за спешни и извънредни ситуации, свързани с бедствия и аварии, но колко да е техният брой, преценява всяка отделна община.

На национално ниво няма стандартизирани данни за общинския жилищен фонд. По данни от проучване на Сдружението на общините¹⁷:

- 33% от общините нямат общинския жилищен фонд, както и някои по-малки общини/села никога не са имали общински жилищен фонд.
- 41% от общините имат резервен (за спешни случаи) жилищен фонд с капацитет за настаняване до 10 души.
- 15% от общините имат капацитет да настанят повече от 10 души във всяка от трите категории социални жилища.

Малкият брой на жилища от т.нар. общинския жилищен фонд има неблагоприятно въздействие върху предлагането на жилища за населението в България, особено на най-уязвимите групи, т.е. млади семейства и етнически малцинства.

¹⁷ Данните са цитирани в доклада на Световната банка „Оценка на жилищния сектор“

Община Стара Загора

Община Стара Загора с **Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на община Стара Загора** определя собствени критериите за установяване на жилищните нужди на гражданите¹⁸.

Критериите са както следва:

- Заявителят - член от семейството (домакинството) е български гражданин с адресна регистрация и постоянен адрес на територията на населеното място за което кандидатства за жилище, повече от 1 година без прекъсване
- Не притежават жилищен имот или повече от $\frac{1}{2}$ идеални части от такъв, на територията на общината и в населени места от 1^{-ва} до 3^{-та} категория на територията на страната
- Не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот по-малко от $\frac{1}{2}$, но не - повече от 100 кв. м., или право на строеж в същите размери на територията на общината и в населени места от 1^{-ва} до 3^{-та} категория на територията на страната
- Не притежават обекти с производствено и/или търговско предназначение, работилници, магазини, офиси, ателиета, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти
- Не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 и 4 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организации, осъществяващи дейност в обществена полза
- Не притежават имущество в: налични парични средства по влогове, моторни превозни средства и други дълготрайни и краткотрайни активи на обща стойност по-голяма от данъчната оценка на жилище към момента на подаване на заявлението, съответстващо на нуждите на семейството, съгласно нормите по чл. 18.

¹⁸ <https://www.starazagora.bg/bg/usloviya-za-kandidatstvane-za-nastanyavane-v-obshtinsko-zhilishte>

- Лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не са се самонастанявали в общински жилища, включително и такива, които са необитаеми и застрашени от самосрутване
- Не са прекратявани наемни правоотношения с лицата и членовете на техните семейства (домакинства) по тяхна вина
- Не е настанен в жилище, собственост на държавата, или на търговско дружество на законово основание
- Обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите, определени в чл.18
- Средномесечният доход за член от семейството (домакинството) е една минимална работна заплата към момента на заявяване за включване в картотеката на нуждаещите се от жилище граждани.
- Не притежават учредено право на ползване върху жилищен или вилен имот на територията на общината и в населени места от 1^{-ва} до 3^{-та} категория на територията на страната
- Да не са осъждани за тежки умишлени престъпления

Нормите за жилищно задоволяване в Община Стара Загора /чл. 18 сл.1/ са следните¹⁹:

- На едночленно семейство – до 25 кв.м. застроена площ на жилището
- На двучленно семейство – до 40 кв.м. застроена площ на жилището
- На тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв.м. застроена площ на жилището
- На семейство с 5 и повече членове – допълнително до 15 кв. м. застроена площ на жилището за следващите членове

¹⁹ <https://www.starazagora.bg/bg/usloviya-za-kandidatstvane-za-nastanyavane-v-obshtinsko-zhilishte>

Община Пловдив

Община Пловдив също има своя специална **Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им**²⁰. Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища от фонд “Настаняване под наем” по чл.6, ал.1 от цитираната наредба имат нуждаещи се от жилище български граждани и техните семейства/домакинства, на които поне един член от семейството/домакинството е български гражданин и когато всички отговарят едновременно на следните условия:

- не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ;
- не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;
- не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот в районите на населени места от 0, I и II функционален тип; урегулиран поземлен имот в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица или идеални части от такъв имот, които вследствие на делба и промяна на ПУП биха могли да бъдат обособени в самостоятелен урегулиран поземлен имот съгласно нормите на чл. 19 от ЗУТ;
- не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);
- не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване не по-малко от 10 години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско жилище.
- не са прехвърляли имоти по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4 на други лица не по-малко от 10 години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско

²⁰ <http://plovdiv.bg/obs/>

жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост, или дарение в полза на държавата или общината.;

- чиито среден брутен доход на член от кандидатстващото семейство/домакинство не надвишава повече от 1,75 минимални работни заплати, с изключение на brutния доход на едночленно семейство, който не трябва да надвишава две минимални работни заплати;
- Поне един член от семейството/ домакинството е български гражданин и има постоянен или настоящ адрес на територията на Община Пловдив, като към момента на картотекиране адресната регистрация в гр. Пловдив е без прекъсване за последните 10 години, с изключение на случаите когато лицата са учащи и/или командировани в други населени места.;
- наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост.
- Обстоятелствата по чл. 7, ал. 1, т. 1-9 се установяват със саморъчно подписана декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т. 10 - от комисията по чл. 12, ал. 1, съответно по чл. 12, ал. 3 от настоящата наредба.

Община Марица

Община Марица няма на разположение общински жилища. Общината се състои от 19 населени места, които с Указ № 3182/обн. 17 ноември 1987 г. се отделят от Община Пловдив и образуват Община Марица с административен център гр. Пловдив. Едно от населените места от Община Марица, село Войводиново нашумя в медиите на 6.1.2019 г. След нанесен побой над командос от двама брата от ромски произход, възникна междуетническо напрежение и местната власт принудително изсели повече от 80 човека. Като основание за тези действия на администрацията бе посочено, че жилищата, обитавани от ромските семейства са незаконни. 55 човека от принудително изселените са се обърнали към Европейския съд за правата на човека /ЕСПЧ/. Съдът в съобщение²¹ от 24 април т.г. определи привременни мерки на българското правителство по

²¹ <https://www.ngobg.info/bg/news/>

отношение на 16 лица, роми, бивши жители на с. Войводиново, повечето от които деца, които бяха прогонени от домовете си на 6 януари 2019 г. Тези лица са част от общо 55 лица от Войводиново, жалбоподатели по делото. Определените на българското правителство мерки от Съда бяха в три посоки:

- 1. да предприеме необходимото за алтернативно настаняване на жалбоподателите, като гарантира, че тези от тях, които са деца, няма да бъдат излагани на условия, които са нечовешки/унизителни в нарушение на чл. 3 от Европейската конвенция за правата на човека (Конвенцията);*
- 2. да предприеме мерки за разглеждане на техните молби за общински жилища, които те са подали в средата на февруари до кмета на общ. Марица, обл. Пловдив, но на които не са получили отговор досега, въпреки че с искането им са сезирани също областният управител на Пловдив и министърът на труда и социалната политика;*
- 3. да информира съда по най-бърз начин за изпълнението на тези мерки. В случай че правителството не изпълни тези мерки, Съдът ще намери нарушение на чл. 34 от Конвенцията.*

Подобни масови изселвания се случват периодично след възникнали конфликти и/или криминални прояви. На практика, те не решават никакъв проблем, освен, че бързо потушават общественото напрежение. Незаконните постройки се разрушават, но семействата се местят на други места и в други общини, в които с много голяма вероятност ще попаднат в същата ситуация, а именно да се заселят отново в незаконни постройки. През последните години общините Пловдив и Стара Загора се опитват да прилагат малко по-системна политика по отношение на незаконното строителство в т.нар. гета и ромски квартали. Периодично се разрушават незаконни постройки, за които преди това са предприети необходимите процедури за информиране на домакинствата, живеещи в тях. Всяка акция по разрушаване на незаконни сгради, предизвиква голямо напрежение и противопоставяне. Отразява се обширно от местните и национални медии.

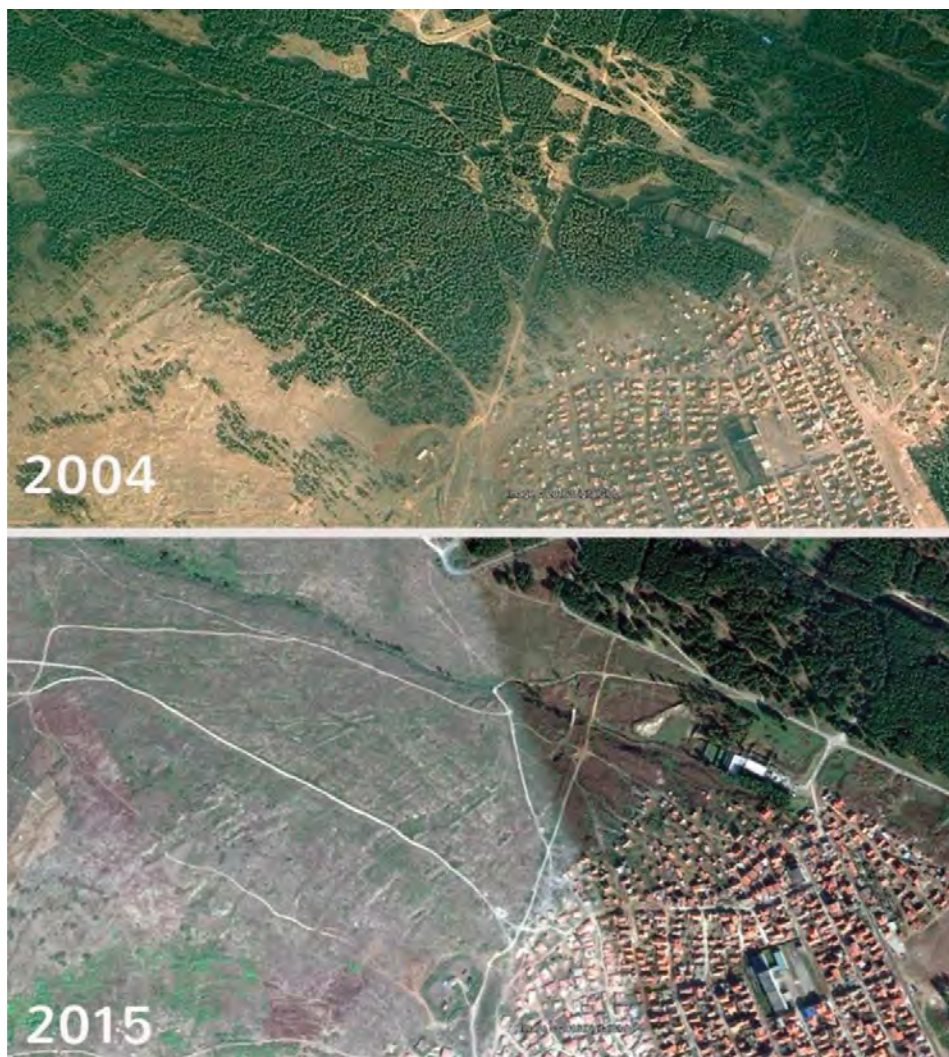
Схемата, публикувана по-долу, показва ситуацията с незаконно строителство в един от кварталите на гр. Стара Загора и планираните и извършени през различните години акции по отстраняване на незаконни жилища.²²



Легенда: червено (извършено разрушаване юли 2014 г.), оранжево (планирано разрушаване май 2015 г.), жълто (планирано разрушаване 2016 г.), кафяво (извършено разрушаване юли 2016 г.), синьо (планирани парцели за развитие), виолетово (построено католическо училище интернат), синя точка (планирано изграждане на социални жилища 2017 г.). Източник: Теренен експерт на LERI и карти на Google, 2015 г.

Години наред гетата се разрастваха и хората, населяващи ги живееха със съзнанието, че могат да построят своя дом, където им е удобно, без каквито и да било строителни книжа, разрешения за строеж и т.н. Това правеше невъзможно облагородяването на тези квартали, прекарването на канализация, водопровод, изграждането на улици, тротоари, осветление и озеленяване. Разрастването на незаконните квартали води до нарастване и на социалното напрежение. За Стара Загора то води и до допълнително изостряне поради обезлесяването на терените около кв. Лозенец и засягането на една от любимите зони за отдих на старозагорци парка Аязмото, видно от сателитните снимки /виж по-долу/.

²² Ангажираност на местно равнище за приобщаване на ромите Местно проучване Стара Загора (България), 2016 г. Автор: Алексей Пампоров



*Сравнителна сателитна снимка „преди и след“
пространственото разширение на незаконните жилища и обезлесяването на региона, 2004—2016 г.*

Дали планираните акции за премахване на незаконно строителство от общините Пловдив и Стара Загора водят до промяна в тези нагласи и увеличаване на броя на хората от гетата, които биха търсили законни начини да решат жилищните си нужди и да построят свой дом, е трудно да се каже. Липсват проучвания, анализи и публикации, но със сигурност ще има някаква промяна в тази посока.

По отношение на незаконното строителство, експертите на Световната банка препоръчват да се търсят възможности за легализация. Според тях да се улесни легализирането на неформалните/незаконни селища, където е възможно, би било в интерес на правителството и местните власти. В Оценка на жилищния сектор се посочва, че легализирането би „насърчило частните инвестиции в тези зони; също така ще

подобри здравето и производителността на по-бедните общности; и най-важното, след като тези зони са легализирани и модернизирани, те могат да бъдат потенциален източник на приходи за местните власти (чрез данъци върху собствеността)²³. Другата препоръка, която се прави в същия доклад е всяка нова програма за легализация да гарантира, че процедурата е опростена и икономична, и че жителите получават цялата техническа и финансова помощ, необходима за улесняване на процеса, за разлика от предишния прозорец за узаконяване на незаконни постройки.

Проучване „Достоен дом за всеки” – общински жилищни политики

В периода на реализация на проект „Застъпническа кампания за социални жилища и жилищни терени в общините Стара Загора, Пловдив и Марица” бяха изпратени официални запитвания на основание на чл. 8 от Закона за администрацията и чл. 4 от Вътрешните правила за предоставяне на достъп до обществена информация и във връзка с чл. 3 ал. 1, чл. 28 ал. 2, чл. 30 1 и чл. 34. ал. 1 от Закона за достъп до обществена информация /ЗДОИ/. Запитванията до трите общини съдържаха следните въпроси:

1. Брой на общинските жилища в съответната община към 1.1.2020 г.
2. Брой на заетите общински жилища в съответната община към 1.1.2020 г.
3. Брой на свободните общински жилища в съответната община годни за обитаване към 1.1.2020г.
4. Брой на свободните общински жилища в съответната община негодни за обитаване към 1.1.2020 г.
5. Брой на удовлетворените молби до съответната община за настаняване в общинско жилище, чиито податели не са настанени, но ще бъдат настанени при възможност за настаняване (брой на чакащите настаняване) към 1.1.20202 г.
6. Брой на одобрените за настаняване и чакащи настаняване в общинско жилище в съответната община към 1.1.2020 г., които са:
 - 6.1. Незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.

²³ Оценка на жилищния сектор в България, доклад на Световната банка, 2017

- 6.2. Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по съответния ред.
- 6.3. Семейства и/или домакинства живеещи въз основа на свободно договаряне
- 6.4. Заемащи недостатъчна жилищна площ въз основа на чл. 19 от НУРУЖННОЖП.
7. Причини за това част от общинските жилища да са негодни за обитаване
8. Брой на заетите жилища от фонд „Резервен“
9. Брой на заетите жилища от фонд „Ведомствен“
10. Брой на планираните за построяване общински жилища от съответната община
11. Размер на средствата от собствени приходоизточници на общината, предвидени в бюджета на съответната община за 2020 за предстоящо строителство на общински жилища
12. Размер на средствата, привлечени от съответната община от фондовете на ЕС за предстоящо строителство на общински жилища.
13. Размер на средствата, привлечени от съответната община от държания бюджет за предстоящо строителство на общински жилища.
14. Размер на средствата, привлечени от съответната община от други източници за предстоящо строителство на общински жилища.
15. Размер на средствата, предвидени в бюджета на съответната община за 2020 г. за ремонт на общински жилища.

Община Пловдив предостави информация по всички въпроси (виж Таблица 2) и от отговорите е видно, че общината е подала проектно предложение за изграждане на социални жилища по процедура „Изпълнение на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие 2014-2020-Пловдив“ по ос. 1 на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020. Реализацията на проекта предвижда строителството на 74 социални жилища в самостоятелна жилищна сграда, върху имот частна общинска собственост, находящ се на ул. „Владая“ № 6, гр. Пловдив. По предварителна оценка строителството е на стойност 6 300 706 лв.

От отговора на община Пловдив е видно и че продължава практиката част от общинските жилища да се продават и/или заменят, което е практика в цялата страна.

Отговорът от община Марица е изключително лаконичен и от него става ясно, че общината не разполага с общински жилища. От отговора не става ясно дали се обмислят

възможности за заделяне на средства в бюджета за изграждане на такива или за привличане на средства от фондовете на ЕС или други източници.

Община Стара Загора не отговаря по същество, като за въпроси от 1 до 9 отговаря, че това са статистически данни, а останалите въпроси изискват да се направи предположение. От сайта на общината става ясно, че към началото на 2020 г. има картотекирани за настаняване в общински жилища за 2020 г. 43 човека²⁴

Таблица 2

		Стара Загора	Пловдив	Марица
1	Брой на общинските жилища	ЛИ*	3679	0
2	Брой на заетите общински жилища	ЛИ	3421	0
3	Брой на свободните общински жилища годни за обитаване към 1.1.2020 г.	ЛИ	28 от 152 общо, определени за замени, продажби	0
4	Брой на свободните общински жилища негодни за обитаване към 1.1.2020 г.	ЛИ	49	0
5	Брой на удовлетворените молби за настаняване в общинско жилище, чиито податели не са настанени, но ще бъдат настанени при възможност за настаняване (брой на чакащите настаняване) към 1.1.2020г.	ЛИ	248	ЛИ
6	Брой на одобрените за настаняване и чакащи настаняване в общинско жилище към 1.1.2020 г., който са:	ЛИ		ЛИ
6.1	Незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещение и др.	ЛИ	0	ЛИ
6.2	Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по съответния ред	ЛИ	0	ЛИ

²⁴ https://www.starazagora.bg/uploads/posts/utv_kartoteka_2020.pdf

		Стара Загора	Пловдив	Марица
6.3	Семейства и/или домакинства живеещи въз основа на свободно договаряне	ЛИ	75	ЛИ
6.4	Заемащи недостатъчна жилищна площ въз основа на чл. 19 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им (НУРУЖННОЖП)	ЛИ	115	ЛИ
7	Причини за това част от общинските жилища да са негодни за обитаване	ЛИ	Лошо стопанисване/ липса на средства за ремонт	ЛИ
8	Брой на заетите жилища от фонд „Резервен“	ЛИ	172	ЛИ
9	Брой на заетите жилища от фонд „Ведомствен“	ЛИ	104	ЛИ
10	Брой на планираните за построяване общински жилища	ЛИ	74 /във връзка с т.12/	ЛИ
11	Размер на средствата от собствени приходоизточници на общината, предвидени в бюджета за 2020 за предстоящо строителство на общински жилища	ЛИ	0 /Бюджетът е в процес на одобрение/	ЛИ
12	Размер на средствата, привлечени от фондовете на ЕС за предстоящо строителство на общински жилища	ЛИ	Проектът е в процес на оценка	ЛИ
13	Размер на средствата, привлечени от държания бюджет за предстоящо строителство на общински жилища.	ЛИ	0	ЛИ
14	Размер на средствата, привлечени от други източници за предстоящо строителство на общински жилища	ЛИ	0	ЛИ
15	Размер на средствата, предвидени в бюджета за 2020 г. за ремонт на общински жилища.	ЛИ	Бюджетът е в процес на одобрение	ЛИ

* ЛИ – Липсва достоверна информация

Изводите, които можем да направим са, че в трите общини липсва адекватна политика спрямо ромите с къщи, построени върху общински земи. Това са хиляди бедни семейства. Периодично местните власти ги гонят или разрушават домовете им без да им бъде предоставен алтернативен подслон. Тези практики са недопустими. Необходима е промяна на политиката, даваща възможност на ромските семейства да приведат дома си в съответствие с правилата за безопасност и да заживеят спокойно без страх от гонения.

И трите общини не използват или използват крайно ограничено възможностите, които фондовете на ЕС дават за строителство и ремонт на социални жилища, както и за благоустрояване на бедни квартали и махали.

Проблемът „Социални жилища” е ключов и намирането на трайно решение ще повлияе благоприятно други проблеми свързани със здравето на засегнатите групи, с образованието и перспективите пред младите хора от тази среда.

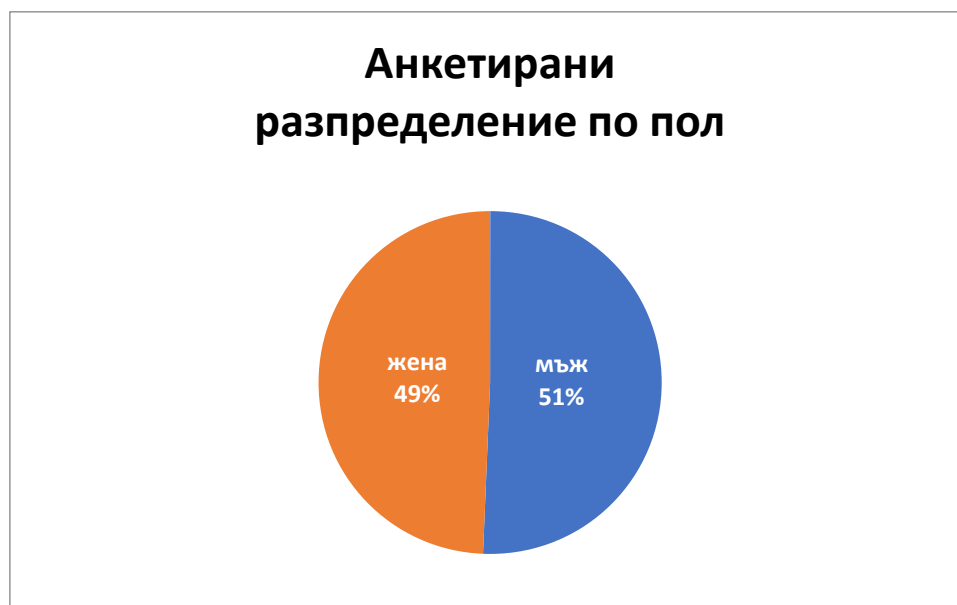
Проучване „Достоен дом за всеки” – състояние на жилището, битови условия и начин на живот на целевата група

Като част от проект „Застъпническа кампания за социални жилища и жилищни терени в общините Стара Загора, Пловдив и Марица” бяха проведени поредица от интервюта с цел проучване на състоянието на жилищата, в които български граждани, представители на целевата група на проекта, живеят, отглеждат и възпитават децата си. За целите на проучването, екипът на проекта разработи въпросник. Интервютата бяха проведени при спазване на всички условия на работа при карантина в условията на пандемия и при спазване на социална дистанция.

Общият брой на анкетираните е 152 човека като разпределението и по общини е както следва:

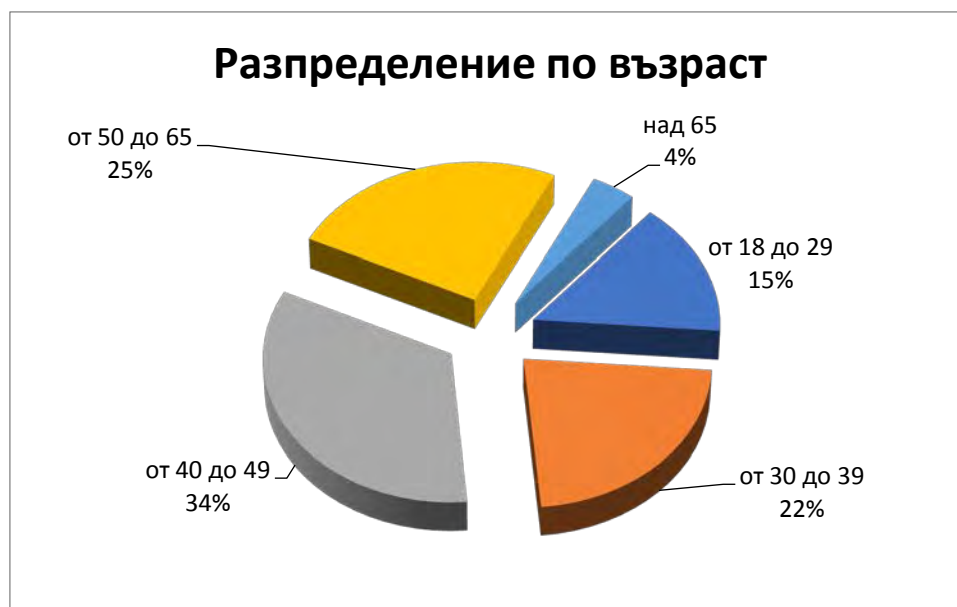
- Община Стара Загора – 66
- Община Пловдив – 50
- Община Марица – 36

В групата от анкетирани разпределението по пол е почти по равно, като жените са 49%, а мъжете – 51%.



Фигура 5 Анкетирани разпределение по пол.

Разпределението по възраст е видно от Фигура 6. Най-голяма е групата от анкетираните на възраст 40-49 години, следвани от 50-65 и 30-39 годишните. Най-малък е процентът на респондентите над 65 годишна възраст.



Фигура 6

Респондентите живеят в домакинства, които се състоят от 1 до 12 човека. Разпределението на анкетираните от община Стара Загора по отношение на броя на хората, с които живеят в едно домакинство е представено в **Таблица 3**. От таблицата е видно, че сред анкетираните в Стара Загора най-голям е броят на домакинства състоящи се от 4 и 5 човека. Най-големите домакинства, в които заедно живеят 12 човека са 2. Също две са и домакинствата, в които съжителстват по 10 човека.

Община Стара Загора												
Брой членове в домакинство	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Брой на домакинствата	1	7	4	14	14	8	7	2	5	2	0	2

Таблица 3. Разпределение на домакинствата от Стара Загора по брой на членовете им

Разпределението на анкетираните от община Пловдив по отношение на броя на хората, с които живеят в едно домакинство е представено в **Таблица 4**. Видно от разпределението на данните е, че най-голям е броят на домакинствата(17), които се състоят е 4 човека. Следват ги пет членните домакинства – 10. Най-големите домакинства, както и в Стара Загора се състоят от 9 човека.

Община Пловдив									
Брой членове в домакинство	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Брой на домакинствата	0	2	5	17	10	8	5	0	2

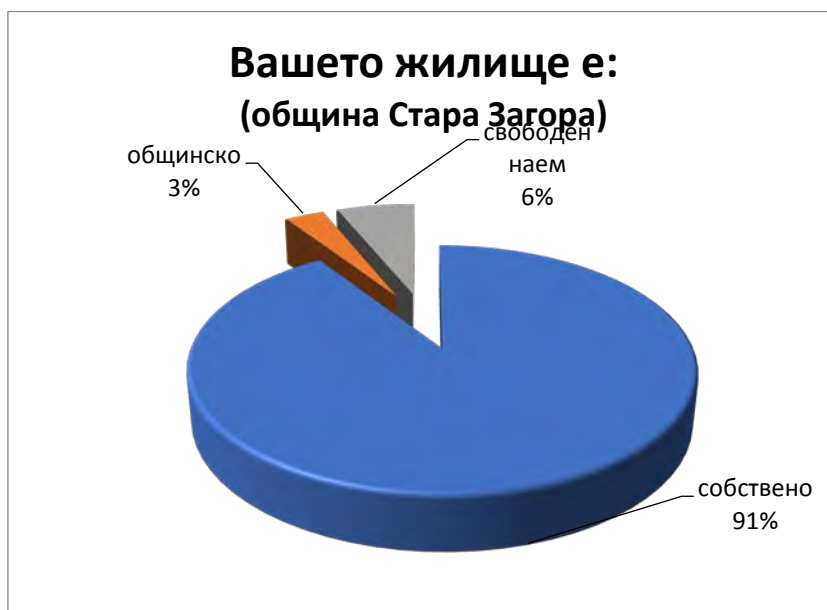
Таблица 4. Разпределение на домакинствата от община Пловдив по брой на членовете им

Разпределението на домакинствата от община Марица по брой на членовете на едно домакинство е представено в **Таблица 5**.

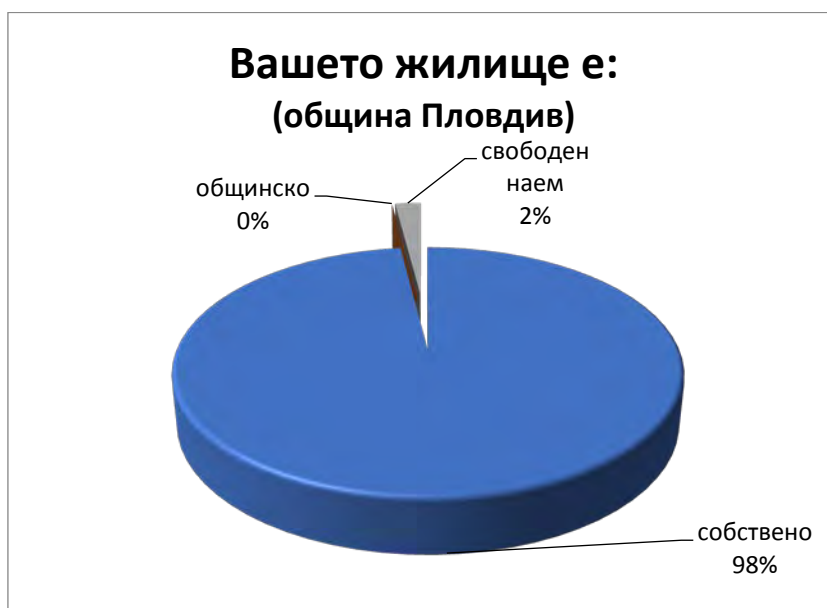
Община Марица									
Брой членове в домакинство	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Брой на домакинствата	3	4	5	16	0	2	1	1	3

Таблица 5. Разпределение на домакинствата от община Марица по брой на членовете им

По отношение на видовете собственост в трите общини имаме много близки резултати. В общински жилища в Община Стара Загора отговарят, че живеят едва 3%, в общините Пловдив и Марица нито един. На свободен наем в община Стара Загора отговарят, че живеят 6%, в община Пловдив – 2%, а в община Марица – 0%. Съответно най-големи са процентите на хората, които декларират, че живеят в собствени жилища. Тук е важно да направим уговорката, че отговорите на този въпрос нямат отношение към това дали жилището е законно или не.



Фигура 6



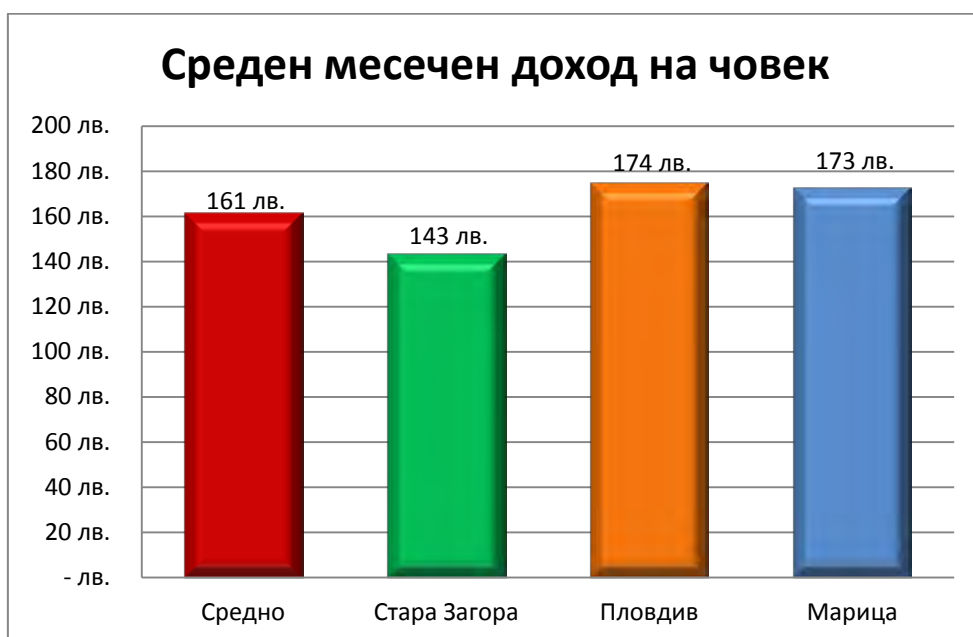
Фигура 7

Следващите две графики дават информация за средния месечен доход на домакинство и на член от домакинството. Средния месечен доход на домакинство е 897 лв. като той е съответно 860 лв. и 872 лв. в общините Стара Загора и Пловдив. Не е изненадващо, че в община Марица доходът на домакинство е най-нисък. Общината е съставена от села, в които възможностите за доходи са свързани главно със сезонна работа в селското стопанство.



Фигура 8

Разпределението на средния месечен доход на човек от домакинството показват, че в общините Пловдив и Марица той е съответно 174 лв. и 173 лв. При среден доход на член на домакинство от 161 лв. за трите общини, в община Стара Загора той е едва 143 лв.



Фигура 9

Резултатите от проучването показват една моментна картина на представители на целевите групи по проекта. Проучването няма представителен, а по-скоро ориентировъчен характер, но със сигурност подкрепя някои от проблемите описани в предходните части на доклада. И въпреки, че за да се направят по-задълбочени изводи е нужно да се продължи с проучванията, може да се каже с голяма степен на достоверност, че сред анкетираните се наблюдават някои от типичните жилищни проблеми за хората с ниски доходи, В голямата си част това са нискокачествени, с лоши битови условия жилища, които са пренаселени. Анкетираните разполагат със средно по около 7 кв.м. на човек, което е крайно недостатъчно. В едно такова жилище обитават по няколко поколение и никой няма свое пространство.

Добри международни практики

Жилищни асоциации във Великобритания

Жилищните асоциации са в основата на ранната филантропия и благотворителност, датиращи поне от 1235 г., когато е създадена благотворителна организация в Чиренчестър, която предлага подслон за тежко болните.

Съвременното движение на жилищни асоциации се ражда в края на 19-ти век, когато викторианските филантропи създават благотворителни жилищни тръстове за подпомагане на бездомни хора и облекчаване на бедността. Много от днешните жилищни асоциации - като Peabody, Guinness Partnership и Octavia - са създадени през този период. Жилищните асоциации продължават да се формират в началото на 20-ти век и заедно с местните общински съвети играят важна роля за облекчаване на условията в бедните квартали.

След Втората световна война строителството на социални домове се разраства. За първата половина на 20-ти век обаче домовете на жилищни сдружения съставляват относително малък дял от социалните жилища като цяло. Това започва да се променя през 60-те и 70-те години. Създават се много нови жилищни асоциации с ясна цел да помогнат за справяне с нарастващата бездомност. През 1974 г., законодателството се променя и жилищните сдружения стават легитимни бенефициенти на публично финансиране с цел изграждане на нови социални жилища.

Към 1980 г. в Англия повече от 400 000 жилища са собственост и се управляват от жилищни асоциации. В края на 80-те редица местни власти прехвърлят социалните жилища, които притежават на жилищни асоциации. През следващите години жилищните асоциации получиха правото да привличат частни финансови средства за строителство на нови жилища, което да допълва публичните финансови средства. За периода от 1990 до 2010 така са построени 419 000 нови жилища²⁵.

²⁵ За повече информация може да последвате линка www.housing.org.uk

Жилищни асоциации в Нидерландия

В Нидерландия жилищните асоциации управляват 2,4 милиона жилища и гарантират, че 4 милиона хората живеят в достъпни и адекватни жилища 2,4 милиона къщи. Асоциациите, които предоставят социални жилища са частни организации с нестопанска цел, които преследват своите социални цели в строга рамка на националните закони и разпоредби²⁶. В средата на 19-ти век са построени първите социални жилища, предимно от собствениците на фабрики за своите работници. Тогава „стълбовете“ на обществото (религиозни, либерални, социални и хуманистични) създават сдружения за удовлетворяване на жилищните нужди на своите членове. Първоначално това са били малки жилищни проекти, но моделът на жилищните асоциации стават стандарт²⁷.

Препоръки

В рамките на реализацията на проекта се предвижда да се организира застъпническа кампания в общините Стара Загора, Пловдив и Марица. Целта на кампанията е да се постигне промяна на местните политики за строителство на социални жилища и предоставяне на жилищни терени за лица и семейства в крайна нужда. Практика на изгонване и събаряне на незаконни жилища да бъде заменена с политика на предоставяне на възможности и перспективи.

Предвижда се да се ангажират граждани и власти от трите общини в местни граждански инициативи по Закона за прякото участие в управлението. Активното участие на заинтересованите граждани е предпоставка за успех при обсъждането на техните искания в съответните общински съвети.

С реализацията на проекта се очаква да се постигне промяна на местните политики, насочени към нуждаещи се от достойно жилище в трите общини, промяна в практиката на общините и възприемането на политики на активно строителство на социални жилища. Местните граждански инициативи биха могли да внесат в Общинските съвети искания за строителство на достатъчен брой социални жилища чрез използване

²⁶ <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/6c2c81c93f5a9522/original/Brochure-Aedes-Dutch-social-housing-in-a-nutshell-examples-of-social-innovation-for-people-and-communities-2016.pdf>

²⁷ <https://www.globalhousingdebt.org/a-short-overview-of-the-public-housing-in-the-netherlands/>

фондовете на ЕС, както и да за благоустрояване и изграждане на прилежащата инфраструктура в бедняшките квартали и махали.

Други дейности²⁸, които могат да доведат до промяна по отношение на жилищните проблеми в страната са:

- Подобряване на жилищните условия в квартали с голямо ромско население.
- Осигуряване на нови терени за жилищно строителство и насърчаване на разреждане на гъстотата на населеност на ромските квартали.
- Продължаване на процеса на създаване на кадастрални регистри, обхващащи районите с компактно ромско население и новоотредените зони за жилищно строителство.
- Актуализиране/създаване на подробни устройствени планове на съществуващи и новообразувани поземлени имоти.
- Проектиране и изграждане на техническа инфраструктура.
- ВиК мрежи, улици, комунални услуги и т.н.
- Изграждане и предоставяне на социални жилища.
- Осигуряване на подходящи жилища за ромите, преместени от незаконно обитавани къщи или евакуирани по съображения за тяхната безопасност и здраве.
- Подобряване и преодоляване на пропуските в жилищното законодателството.
- Строителство/реконструкция на социална инфраструктура за целите на образованието, културно обогатяване, и т.н.
- Насърчаване на поемането на отговорност и грижата сред ромите по отношение на техните недвижими имоти.
- Привличането на неправителствени организации и видни местни лидери от общностите за насърчаване на отговорно поведение.

В проекта на Програмата за развитие на регионите 2021-2027 основните интервенции по отношение на общинското жилищно настаняване са именно:

- Подкрепа за осигуряването на модерни и достъпни общински жилища за настаняване на уязвими групи от население и други групи в неравносложно положение, включително роми, чрез изграждане, реконструкция, ремонт и

²⁸ Оценка на жилищния сектор в България, доклад на Световната банка, 2017

разширяването на достъпни жилища за настаняване на представители на целевите групи и рехабилитация на прилежащите пространства;

- подкрепа за прилагане на иновативни подходи за финансиране на жилищната политика в общините, включително експериментиране и връзки с устойчивото градско развитие;

В същата Програма за развитие на регионите се отбелязва, че достъпът до адекватно жилищно настаняване е важен фактор по отношение на негативните демографски тенденции. През новия програмен период е предвидено Програмата да се изпълнява чрез прилагането на инструменти за интегрирано териториално развитие, включително интегрирани териториални инвестиции, с цел постигане на по-добър инвестиционен фокус, по-ефективни и ефикасни интервенции, засилен междусекторен диалог между различни заинтересовани страни и подхода за интегрирано териториално развитие. Тези инструменти безспорно ще дадат нови възможности на различните заинтересовани страни да си партнират за преодоляването на проблеми, включително на свързаните с жилищните политики в страната. Добрата информираност и подготвеност на различните институции и гражданските организации ще позволят да се реализират значими проекти в сферата на социалните жилища.