

# **Изследване на съществуващите общински политики и практики за подобряване на жилищните условия на ромските общности в община Търговище**

(втора работна версия)

**Този документ е изготвен по Проект „Изследване и аргументи за нови  
жилищни политики в полза на цялото общество“, финансиран от Фонд  
Активни граждани България по ФМ на ЕИП 2014 - 2021 г.**

Юли, 2020 г.

## Съдържание:

1. Въведение	3
2. Изследване на общинските стратегически и програмни документи, имащи отношение към жилищните политики.....	4
3. Изследване на общинските наредби за управление на общински жилища .....	14
4. Изследване на общинския жилищен фонд - брой жилища, местоположение, състояние, площ .....	17
5. Проучване на жилищната картотека - брой картотекирани, степен на жилищна нужда, социален статус .....	19
6. Изследване на жилищния фонд - брой жилища, вкл. с неустановен статут, брой население .....	21
7. Проучване на необитавания жилищен фонд на база подадени декларации за освобождаване от такса битови отпадъци .....	22

## **1. ВЪВЕДЕНИЕ**

Настоящото Изследване на съществуващите общински политики и практики за подобряване на жилищните условия на ромските общности в община Търговище е разработено в рамките на дейност 4 от проект „Изследване и аргументи за нови жилищни политики в полза на цялото общество“, финансиран от Фонд Активни граждани България по ФМ на ЕИП 2014 - 2021 г. Целта на проекта е да допринесе за разработване на нови политики, свързани с подобряване жилищните условия на уязвими групи от населението в пилотните общини Сливен и Търговище, както и да стимулира приемането на нова национална жилищна политика.

През 2017 г. МРРБ започна процес на разработване на нова Национална Жилищна Стратегия. На вниманието на обществеността през 2018 г. бе представен документ, в който се лансираше създаването на Национален жилищен фонд, към който общините да могат да кандидатстват за финансиране на проекти, имащи за цел подобряване на жилищните условия. Предварително условие за това бе изискването общините да направят обективна оценка на жилищните нужди на населението, да анализират жилищните проблеми и да разработят свои жилищни политики. Към настоящия момент, МРРБ е замразило работата по документа, но се очаква същият да бъде актуализиран и обявен за ново обсъждане през 2021 г. Необходимостта от формулиране и провеждане на адекватна политика за премахване на жилищната бедност става все по-належаща, особено от гледна точка на новите обстоятелства, възникнали с нестихващата пандемия от COVID 19 и последиците от нея. Особено тежко е положението в кварталите с преобладаващо ромско население, където значителна част от жилищата са незаконно построени, върху чужда собственост, без проектна документация и в разрез с техническите норми. Кварталите често нямат устройствени планове, не е осигурен транспортен достъп и базови услуги като течаща вода и канализация и др. Лошите жилищни условия имат изключително негативно въздействие върху здравето на хората и създават допълнителни предпоставки за тяхното социално изключване. Правото на достъп до адекватни жилища е признато като основно човешко право и българските власти на национално и местно ниво следва да формулират политики и да отделят ресурси за неговото осигуряване.

Настоящото изследване е резултат от усилията на експертът по Жилищни политики в Хабитат България – Ася Добруджалиева

## 2. Изследване на общинските стратегически и програмни документи, имащи отношение към жилищните политики

В този раздел на изследването е направен преглед на следните общински стратегически и програмни документи:

- Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023 г.
- Стратегия за развитие на социалните услуги в община Търговище 2016 г. – 2020 г.;
- Актуализиран Общински план за развитие на община Търговище за 2014-2020 г.
- Интегриран план за градско възстановяване на гр. Търговище 2014-2020 г.
- Общински план за интегриране на ромите 2015 - 2020 г.

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

Стратегията за управление на общинската собственост разглежда състоянието и тенденциите в ползването на различните типове общинска собственост, включително и общински жилища. В аналитичната част на стратегията е представена обобщена информация за броя на общинските жилища на територията на община Търговище. Те са 190 и за всички са съставени актове за общинска собственост. Разположението на жилищата по населени места е дадено в следната таблица:

<b>Табл. 1 Разположение на жилищата по населени места:</b>			
	<b>Апартаменти</b>	<b>Къщи</b>	<b>Всичко</b>
гр. Търговище	35	68	159
кв. "Запад 1"	13	-	12
кв. "Запад 2"	25	-	27
кв. "Запад 3"	18	-	19
с. Дралфа	6	1	7
с. Макариополско	12	3	15
с. Подгорица	-	5	5
с. Голямо Соколово	-	3	3
с. Буйново	-	1	1
<b>ВСИЧКО:</b>	<b>109</b>	<b>81</b>	<b>190</b>

Жилищният фонд е силно амортизиран. Всички апартаменти са построени преди 1998 г., като голяма част от тях са построени около 1975 – 1982 г. Общината през последните години не е строила нови жилища с изключение на къщите за засегнатите от наводнението през 2005 г., а е придобила стари апартаменти в с. Макариополско, прехвърлени от Военножилищния фонд – 11 бр. през 2006 г.; и две през 2008 г.- след замяна с право на строеж. Къщите също са много стари, в повечето случаи са отчуждени до 1990 г. Намеренията за които са отчуждени не са реализирани и сега част от тях нямат траен градоустройствен статут и се ползват за настаняване на крайно нуждаещи се от жилища като наематели. През 2019 г. Община Търговище съгласно договор за разпределение

(делба) на изградените обекти във ВЖБ на ТПК „Прима”, придобива в собственост 12 бр. жилища (апартаменти) и 4 бр. гаражи в новопостроен жилищен блок в поземлен имот с идентификатор 73626.510.430 (УПИ VII, кв. 170) на ул. „Трети март” № 20.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от НУРУЖННПОЖ, жилищата в община Търговище са разпределени както следва:

<b>Табл. 2 Разпределение на общинските жилища по категории и тип населено място</b>							
Категории жилища	Апартаменти			Къщи			Всичко
	Град Търговище	Села	Общо	Град Търговище	Села	Общо	
Жилища за отдаване под наем (чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата)	11	9	20	9	2	11	31
Жилища за продаване (чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата)	56	9	65	1	1	2	67
Ведомствени жилища (чл. 2, ал. 1, т. 3 от Наредбата)	3	0	3	0	0	0	3
Резервни жилища (чл. 2, ал. 1, т. 4 от Наредбата)	21	0	21	58	10	68	89
<b>Общо:</b>	<b>91</b>	<b>18</b>	<b>109</b>	<b>68</b>	<b>13</b>	<b>81</b>	<b>190</b>

Целият жилищен фонд е предоставен за управление и стопанисване на Общинско предприятие “Социални и охранителни дейности”. Към 31.12.2020 г. са картотекирани – 398 нуждаещи се от жилища - данните са взети от протоколи на комисията по чл. 11 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (НУРУЖННПОЖ) за периода 2006 г. – 2020 г.

В стратегията са отразени следните:

<b>ПЛУСОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ</b>	<b>РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- добра организация по изпълнението на дейностите за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища;</li> <li>- увеличаване на общински жилища чрез извършване на замени срещу терени и право на строеж;</li> <li>- насочване на част от постъпленията за наеми за ремонт на съществуващия жилищен фонд.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- значителен процент остарял сграден фонд;</li> <li>- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;</li> <li>- нарастване на необходимост от средства за основен ремонт на жилищния фонд.</li> </ul>

Въз основа на направеният анализ е прието да се реализират следните **ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ:**

- да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени и отстъпено право на строеж срещу жилища;
- участие в проекти;
- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

## ИЗВОДИ:

- *Анализът на жилищните нужди е направен единствено въз основа на броя на картотекираните като нуждаещи се от жилище. Не е взета под внимание жилищната бедност сред ромските общности, които много често не кандидатстват за общинско жилище, поради това че е известно, че общината няма свободни жилища, а също и поради невъзможност да подготвят необходимите документи за кандидатстване.*
- *В анализът не е включена оценка на приходите от отдаваните под наем общински жилища, както и оценка на необходимите разходи за ремонтни дейности за поддържане на общинските жилища. Би могло да се заложат индикатори за това колко жилища, или кв.м. разгъната площ годишно биха искали да бъдат ремонтирани, какви средства са необходими за това и как ще бъдат осигурени.*
- *Планираните стъпки за увеличаване на жилищния фонд чрез извършване на замени на терени и отстъпено право на строеж срещу жилища са прагматични и ефективни;*
- *Община Търговище има ясно разбиране за необходимостта от осигуряване на общински жилища за подпомагане на граждани с установени жилищни нужди, но въпреки това предвижда за продажба 35% от жилищата (67 от 190). През 2019 г. има реализирани две сделки за продажба на общински жилища (апартаменти) на стойност 84 000.00 лв. Това намерение би следвало да се преосмисли, както и периода за отдаване под наем на общински жилища, част от които се ползват от едно и също домакинство по няколко десетилетия.*

### **2.2. Стратегия за развитие на социалните услуги в община Търговище 2016 – 2020 г.**

Общинската стратегия има за цел да планира реформата в социалните услуги в община Търговище за периода 2016 - 2020 г. с оглед на потребностите и да обедини всички ресурси (институционални, граждански, технически, финансови) за нейното изпълнение. Тя следва да създаде мрежа от социални услуги и мерки на територията на общината и да подобри достъпа до тях на рисковите групи. В основата на стратегията е залегнал интегрирания подход към индивида, изискващ комплексна оценка на нуждите и всестранна подкрепа за задоволяване на социалните, здравни, образователни, жилищни, битови и психо-социални потребности на личността.

- **Анализ на сектор: ЖИЛИЩА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА** – очертани са следните проблеми и неблагоприятни тенденции:
  - Жилищата са разположени неравномерно по територията на община Търговище. В малките села, има голям брой необитаеми и свободни жилища, които се намират в непривлекателни райони (с неподдържана пътна мрежа, без отходни канали) и са неблагоустроени или полусъборени.
  - В общината липсва свободен сграден фонд, подходящ за разполагане на нови социални услуги;

- Липсват механизми, които да стимулират инвестиции в тази насока, което ограничава възможностите на общинските власти да провеждат социална жилищна политика.
- Общината е изключително затруднена да осигури жилища на нуждаещите се.
- Липсата на собствено жилище за млади семейства, самотни майки, младежи напускащи институции е фактор, който създава риск от социално изключване на индивидите и формира рискови групи, които се нуждаят от подкрепа и социални услуги.
- Липсва официална информация за лицата на улицата, но по данни на община Търговище лицата с остра жилищна нужда са 1357, поради което е необходимо изграждането на Център за временно настаняване и социални жилища.

- **Приоритетни целеви групи**

Идентифицирана като приоритетна целева група е категория 6.1. Етнически общности в неравностойно положение с фокус върху ромската общност в сегрегирани квартали и махали;

- **Приоритетни направления за съдържанието на социалните услуги**

Приоритетно направление 1: Развитие на социални услуги в общността за социално включване и превенция на социалното изключване и изолацията на рисковите групи.

**Обща цел 1.** Създаване на условия за предотвратяване на рисковите фактори, водещи до социална изолация. Подкрепа за социалното включване на максимален брой хора в неравностойно положение и уязвими групи.

**Специфична цел 1.1.** Намаляване изоставянето на деца и настаняването им в специализирани институции. Подкрепа за задържането им в биологичното семейство.

**Мярка 1.1.1.** Комплексна програма за превенция на изоставянето и задържане на деца в биологичното семейство.

**ИЗВОДИ:**

- *В Стратегията е предвидено предотвратяването на изоставянето и настаняването на деца на по-голяма възраст да включва комплексни програми за семейна подкрепа – социална, достъп до образование, здравни грижи, жилищна политика, заетост и др. Не е ясно обаче, какъв тип жилищни интервенции се имат предвид.*
- *Не е развита необходимостта от социална услуга „Осигуряване на подслон на лица в кризисна ситуация“, по чл. 15, т. 9 от Закона за социалните услуги, което означава осигуряване на временно настаняване (за определена част от денонощието) на бездомни лица и семейства и временно настаняване в безопасна среда на лица в кризисна ситуация и на лица, пострадали от домашно насилие, и лица - жертви на трафик.*

- Стратегията не визира услуги, свързани с осигуряване на достъпа до жилище на семейства и общности в риск, например млади семейства, самотни майки, младежи напускащи институции и др.

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

В аналитичната част на плана, касаеща жилищата и домакинствата са посочени данни на НСИ от преброяването към 01.02.2011 г. общият брой сгради в община Търговище е 16 411, а броя на жилищата е 30 758. Полезната жилищна площ в общината е 2 148 251 кв.м. Около 66% от жилищните сгради (10 800 броя) са постоянно обитавани, 5 611 сгради са необитавани и/или се обитават сезонно. Централно водоснабдени са 96,7% от жилищните сгради в Търговище. Собствен водоизточник ползват само 0,8% от сградите, 2% имат и централно водоснабдяване и собствен водоизточник, а 0,5 % не са водоснабдени.

Обитавани жилища в община Търговище към 01.02.2011 г. по наличие на канализация	Общо	В градовете	В селата
	<b>20893</b>	<b>13976</b>	<b>6917</b>
Свързана с обществена канализация	13464	13214	250
Свързана с изгребна яма	490	157	333
Свързана със септична яма	1354	327	1027
Свързана с почивна яма	5049	217	4832
Няма канализация	536	61	475

Анализът на данните сочи, че с обществена канализация са свързани 64,4% от обитаваните жилища в Търговище, 2,4% са свързани с изгребни ями, 6,5% ползват септични ями, а 24,1% попивни ями. В 2,6% от жилищните сгради няма никакъв достъп до канализация и/или ями.

Значителна част от сградния жилищен фонд в община Търговище (81%) е построен преди 1980 г. За периода 2000-2011 г. са построени 485 нови жилищни сгради, в които са обособени 1660 нови жилища. Около 55% от жилищните сгради в община Търговище са масивни, 0,02% са стоманобетонни, а останалите са с друг вид конструкция.

Жилищни сгради по период на построяване в община Търговище

Периоди на построяване	Общо	До края на 1949	1950 -1959	1960 -1969	1970 -1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 -2011	Непоказано
Бр. сгради	16411	4560	3243	3296	2297	1857	673	485	-
Бр. жилища	30758	4621	3464	5107	7863	6243	1797	1660	3

Брой и характеристика на сградния фонд	Общо бр.	Общо площ кв.м.	Стомано-бетони	Масивни сгради	Други
Жилищни сгради	16 411	2 148 251	352	9057	7002



По данни от последното преброяване на населението към 01.02.2011 г., в 52-те населени места на община Търговище живеят 23 008 домакинства и 16 714 семейства, като средният брой членове на едно домакинство или семейство е около 2,5 човека. Едночленните домакинства са 6 837. Домакинствата-семейства в община Търговище са 12 766. В 39% от семействата няма деца под 18 години, в 38% имат само едно дете, в 20% - две деца и едва в 3% - три и повече деца. В 15% от семействата, в които има деца те се отглеждат само от единия родител. Според преброяването на НСИ към 01.02.2011 г. населението на община Търговище е 57 264 души, като 66% от населението живее в града и 34% в селата. По признака етническата принадлежност 62% от анкетираните жители на община Търговище по време на преброяването към 01.02.2011 г. се самоопределят като българи, 28% като турци, 7% като роми. По данни на Дирекциите „Социално подпомагане“ общият брой на лицата с увреждания е 3 253 души.

В поставените цели и идентифицирани мерки за постигането им има 2 мерки, които касаят подобряване на жилищните условия:

- Мярка 1.1.4: Повишаване на енергийната ефективност и ВЕИ

**Дейност: Повишаване енергийната ефективност на жилищни и обществени сгради.**

През 2019 г. е отчетено, че са санирани 15 жилищни сгради за общо 14,8 млн. лв., включени в Националната програма за мерки за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради.

- Мярка 3.7.1: Изграждане и обновяване на обекти на социалната инфраструктура

**Дейност: Изграждане, оборудване и обзавеждане на социални жилища в гр. Търговище.** През 2019 г. е отчетено, че за тази мярка е определен изпълнител за проектиране, изграждане, оборудване и обзавеждане на 18 социални жилища в кв. „Запад 3“, гр. Търговище по проект „Изграждане на съвременна жилищна среда за социално слаби семейства в община Търговище“ по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020. За изготвяне на инвестиционен проект за кандидатстване с проектно предложение „Изграждане на съвременна жилищна среда за социално слаби семейства в Община Търговище“ по ОПРР 2014-2020 са изплатени 11160 лв. Очаква се проектът да бъде приключен до м.02.2023 г.

*ИЗВОДИ:*

- *Планираните за изграждане социални жилища са само 18 на брой, докато картотекираните нуждаещи се от подкрепа за жилищно настаняване са близо 400.*

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

Жилищният фонд в гр. Търговище към 01.02.2011 г. наброява 19 690 жилища, от които 5 714 необитаеми (29 %), разположени в 5 484 сгради. Физическото състояние на жилищния фонд е недобро. Това се дължи на сравнително ниското строително качество и недобрата поддръжка през годините. За да се осигури добър жилищен стандарт и продължителност на живота на жилищния фонд през следващите 20-30 години, е необходимо осигуряването

на реконструкция и саниране на жилищните сгради за постигане на необходимото качество, което да предоставя удобство, икономичност и уют. Най-голям проблем представляват сградите, строени по едропанелна технология - проблем, общовалиден за страната. Жилищната осигуреност или осигуреността на населението с жилища (по данни от преброяване 2011 г.) е 524 жилища/1000 д. Този макропоказател - "брой жилища/1000 обитатели" отразява количеството жилища без да дава информация за качествените характеристики на жилищата, начина на тяхното ползване и реалното потребление. От гледна точка на общия наличен фонд, по показателя "брой жилища/1000 обитатели" град Търговище има по-високи показатели (524/1000) от средно-европейските (420/1000).

В направения SWOT анализ са изведени следните изводи:

Възможности	Слаби страни
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стартиране на програма за саниране на жилищни сгради и подобряване на тяхната енергийна ефективност; обновяване и поддръжка на междублоковите пространства.</li> <li>• Интеграция на населението от ромски произход, чрез целенасочена политика в областта на образованието; изграждане на нови жилища и благоустрояване на ромските квартали.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилищни квартали с остра необходимост от обновяване и благоустрояване; лошо състояние и ниска енергоефективност на сградния фонд, неподдържани междублокови пространства;</li> <li>• Неблагодетелствани квартали и зони с концентрация на ромско население, живеещо в лоши битови условия; с високи нива на неграмотност и социална изолация; <b>ЗАПЛАХИ:</b></li> <li>• Деградация на жилищния фонд поради липса на адекватни финансови, административни и институционални условия за мащабно саниране и обновяване.</li> <li>• Пасивност и незаинтересованост на жителите по отношение на обновяване на градската среда; невъзможност и/или нежелание за сътрудничество и активно гражданско участие.</li> </ul>

В плана са формулирани няколко приоритета и дейности към тях, които имат отношение към подобряване на жилищните условия:

Приоритет 1: Запазване на автентичността и повишаване на привлекателността и многофункционалността на централните градски пространства

- Изграждане на Дневен център за социална рехабилитация и интеграция на хора с увреждания, включително спортно-възстановителен комплекс с плувен басейн и спортни площадки на открито, както **социални жилища на мястото на военните терени в града.**

#### Приоритет 4: Подобряване на екологичното състояние и стандартите на обитаване

- Обновяване, реконструиране и благоустрояване на жилищни пространства на града, особено на дисперсната структура на жилищните комплекси (западните), които освен саниране, те се нуждаят от основно благоустрояване – улична мрежа, детски площадки, паркиране, озеленяване.
- Стимулиране на енергийната ефективност. Решаване на средови, екологични и социални проблеми, оползотворяване на потенциала на жилищния фонд за пестене на енергия.

Идентифицирани са два проекта в Зона за въздействие III „Зона с преобладаващ социален характер (Жилищна зона)

- **Проект ЗВІІІ - 3.13.** Обучение на домоуправители и граждани от кв.Запад-1, Запад-2 и Запад-3 за прилагане на Закона за етажната собственост и възможностите за обновяване на общите части на многофамилни жилищни сгради 150 хил.лв
- **Проект ЗВІІІ -3.22.** Проектиране, изграждане, оборудване и обзавеждане на 10 броя социални жилища за маргинализирани групи в кв. Запад 3 - 1174 хил.лв. Брой лица, настанени в социалните жилища 30

#### *ИЗВОДИ:*

- *Планираните за изграждане социални жилища са 10 на брой, в следствие увеличени на 18 бр., докато картотекираните нуждаещи се от подкрепа за жилищно настаняване са близо 400.*

#### **2.5. Общински план за интегриране на ромите 2015 - 2020 г.**

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 - 2020г., община Търговище е разработила Общински план за интегриране на ромите 2015-2020г. В него е направен анализ на ситуацията в общината.

- **Актуално състояние на ромската общност:**

По данни от проведеното през 2011 година преброяване на населението и жилищния фонд, в община Търговище живеят 57 264 души, от тях 3 902 души от общината са се самоопределили като роми. Селата с най-голяма концентрация на ромско население в община Търговище са дадени в следната таблица:

Община Населено място	Лица, отговорили на доброволния въпрос за етническа принадлежност	Етническа група				Не се самоопределям
		българска	турска	ромска	друга	
ТЪРГОВИЩЕ	53210	33229	14883	3902	594	602
ГР.ТЪРГОВИЩЕ	35053	27825	6222	633	138	235
С.БУЙНОВО	437	15	121	284	0	17
С.БУХОВЦИ	554	304	37	209	0	0
С.ВАРДУН	667	83	9	572	0	3
С.ГОЛЯМО НОВО	878	193	254	415	0	0
С.ДАВИДОВО	348	154	47	141	0	6
С.ДРАГАНОВЕЦ	468	15	268	180	0	5
С.ДЪЛГАЧ	228	36	9	0	182	0
С.ЗДРАВЕЦ	323	166	0	0	149	0
С.ЛИЛЯК	994	415	163	407	0	9
С.ЛОВЕЦ	408	98	212	97	0	0
С.ОСТРЕЦ	432	72	30	326	0	0
С.ПРЕСЕЛЕЦ	312	25	163	123	0	0
С.ПРОБУДА	404	144	56	195	0	9

Основен етнос в Община Търговище според самоопределилите се граждани е българският - 63% от общия брой на населението, следван от турския - 28 % и ромския - 7%. Значително по-малки групи са останалите етноси – общо 1% и групата на несамоопределили се или отказали да отговорят - 1%. Следва да се има предвид, че самоопределянето като принадлежност към етническа група, не винаги съвпада с това как те определят останалите членове на обществото. Не са рядкост случаите, когато роми се определят като турци.

- **Актуално състояние в областта на здравеопазването**

Социално-икономическите и жилищно-битови условия, при които живее голяма част от представителите на ромската общност, оказват пряко влияние върху здравето им състояние. Лошите жилищни условия увеличават риска от заболяване и разпространението на инфекциозни и стомашно-чревни заболявания сред общността, както и на хепатит, алергии, астма и туберкулоза.

- **Актуално състояние на жилищните условия**

Голяма част от самоопределилите се като роми живеят в компактни групи в обособени квартали в града или в селата на територията на община Търговище. Жилищните условия и инфраструктурата на терените, които обитават са в задоволително състояние. Има изградена инфраструктура, регистрирани са и са включени в плана за сметосъбиране. Имат водоснабдяване. Голямата част от ромите живеят капсулирано, бедно и са на път да се маргинализират. Някои от тях обитават примитивни жилища с изключително лоши материално-битови и санитарно-хигиенни условия.

На територията на община Търговище има 257 общински жилища за настаняване на крайно нуждаещи се. В град Търговище има 221 жилища. 115 от жилищата се обитават от ромски семейства. В селата на територията на общината има 36 общински жилища, в 27 от тях са настанени ромски семейства. Липсват инвеститори, които да спомогнат местната власт за изграждане на нови социални жилища за лица от ромското население. Начинът на живот на ромите да живеят в тясна семейна общност, пречатства интеграцията. Жилищните условия са ключов фактор за подобряване на ромската интеграция, но те трябва да са част от един цялостен подход, обхващащ други въпроси, като образованието, развитието на уменията, заетостта и здравеопазването.

- **Предложени дейности и инициативи към общински план за интегриране на ромите 2015 – 2020 г. по приоритет 3 – жилищни условия**

**Оперативна цел:** Подобряване на жилищните условия, включително и на прилежащата техническа инфраструктура

Към нея е формулирана **Специфична цел:** Подобряване на жилищните условия, включително и на прилежащата техническа инфраструктура за социално слаби ромски и други уязвими семейства, за която са планирани посочените в таблицата задачи, дейности, финансови средства и индикатори:

Задачи	Дейности	Отговорна институция	Времеви период	Финансиране		
				Средства	Източник	Индикатори
1.1. Отреждане на нови територии за жилищно строителство с възможности за деконцентриране на компактните и обособени ромски квартали.	1.1.1. Идентифициране на подходящи терени в Община Търговище.	Община Търговище	2015-2020 г.	Не са необходими;		Брой терени;
1.2. Актуализация /изработване на устройствени планове на съществуващи и новоотредени терени.	1.1.2. Актуализация на подробни устройствени планове на съществуващи терени.	Община Търговище, собственици;	2015-2020 г.	В рамките на утвърдения бюджет;	Общински бюджет;	Брой терени;
1.3. Създаване на благоприятна среда за интервенции в сферата на жилищните условия.	1.3.1. Провеждане на кампании за преодоляване на предразсъдъците.	Община Търговище	2015-2020 г.	В рамките на утвърдения бюджет;	Общински бюджет, ОП РЧР;	Брой лица, обхванати от кампанията;

	1.3.2.Осъществяване на съпътстващи дейности за подобряване на нивата на заетост, образование, социални и здравни услуги на настанените, както и мерки за тяхната трайна десегрегация.	Община Търговище; Дирекция „Бюро по труда“; РЗИ;	2015-2020 г.	В рамки-те на утвърдения бюджет;	От бюджета на съответните институции;	Брой семейства включени в съпътстващи дейности;
--	---	--	--------------	----------------------------------	---------------------------------------	---

#### ИЗВОДИ:

- *Планираните дейности са без заложен количествени индикатори – колко на брой отредени терени, колко на брой ПУП следва да бъдат актуализирани, какъв брой лица се е планирало да бъдат обхванати в кампанията. Това прави невъзможно от една страна отчитане на постигнат напредък и ефективност на изпълнение на целите, а от друга страна е пречка за планиране на необходимите средства за изпълнението им.*
- *Не посочването на конкретен размер на необходимите средства е предпоставка за невключването на такива в общинския бюджет.*
- *Планираните за изграждане социални жилища са 10 на брой, в следствие увеличени на 18 бр., докато картотекираните нуждаещи се от подкрепа за жилищно настаняване са близо 400.*

### 3. Изследване на общинските наредби за управление на общински жилища

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

Посочената наредба е предназначена за социалните жилища, които следва да бъдат изградени по проект „Изграждане на социални жилища на територията на гр. Търговище“ по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, Процедура BG16RFOP001-1.001-039: „Изпълнение на Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие“ на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г. По посоченият проект е направено работно проектиране на жилищата. Строителството му все още не е започнало. Наредбата в голяма степен повтаря критериите и изискванията на съществуващата наредба за общински жилища, но има някои специфични особености.

### **3.2. Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, публикувана на 27 февруари 2020 година**

Това е действащата наредба на Община Търговище, въз основа на която се стопанисват и управляват всички 190 общински жилища.

- **Наредбата установява 4 типа жилища по предназначение:**

1. За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. Ведомствени;
4. Резервни (до 2 години).

- **В нея е регламентирано кой има право да кандидатства за настаняване в общинско жилище:**

1. Лица непритежаващи жилище,вила, или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Търговище.
2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;
3. Не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица, през последните 10 години
4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи и др. на обща стойност по-голяма от 10 000 хиляди лева;
5. Една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване;
6. Имат адресна регистрация – постоянен и настоящ адрес в община Търговище, през последните три години без прекъсване;
7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.
8. Не са извършвали отказ от наследство през последните десет години.
9. Нямаат задължения към общинския бюджет и задължения за комунални услуги, произтичащи от ползване на общински имот.

- **Посочени са критериите за подреждане на кандидатите в групи по степен на жилищна нужда:**

1. граждани които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;
2. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като: бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

3. живеещи в жилищни помещения негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
  4. семейства живеещи въз основа на свободно договаряне;
  5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите установени в наредбата
- **При подреждане на лицата и семействата в една и съща група, се дава предимство на:**
    1. семейство с две и повече деца;
    2. самотни родители на непълнолетни деца;
    3. семейства, в които един от членовете е с призната първа или втора група инвалидност;
    4. млади семейства - до 35 годишна възраст на съпрузите;
    5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.
  - **Посочен е реда за кандидатстване и необходимите за това документи, като молба- декларация по образец, в която се посочват:**
    1. Броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация;
    2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; размера и собствеността на обитаваните помещения;
    3. Извършени сделки с недвижими имоти по чл. 7, ал. 1, т. 3;
    4. Притежавано имущество по чл. 7, ал. 1, т. 1 - т. 4 + удостоверение за деклариран недвижим имот от Данъчна служба;
    5. Общ доход на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца
    6. Данни за предишни вписвания в картотеките.
  - **Посочен е и реда за класиране на кандидатите от Комисия за картотекиране на нуждаещи се от жилища**

Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват:

- служители от общинската администрация,
- представители на Социални служби,
- представители на обществени формирания.

Комисията разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи.

#### **ИЗВОДИ:**

- *В общинската наредба са детайлно разписани условията за кандидатстване и класиране на нуждаещи се от общинско жилище.*
- *При класирането на нуждаещите се от жилище не се използва програмен продукт, например АКСТЪР, който да минимизира възможностите за субективно влияние при класиране на кандидатите.*



- Срокът на договорите за наем е определен до 10 години, но може да бъде удължаван, което създава условия за пожизнено ползване на общинския жилищен фонд от настанените домакинства, а и от техните наследници.
- Определеният депозит в размер на три месечни наемни вноски, но не по-малко от 60 лева, е много нисък и на практика не гарантира на общината покриването на разходи, причинени от недобросъвестни наематели.
- Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ е 0.60 лв., върху която корекционните коефициенти нямат съществено влияние, с изключение на тези за паянтовите сгради ( $K=0,75$ ) и за жилища в V-та зона ( $K=0,85$ ). Наемите на жилищата са ниски, от една страна поради недоброто състояние на отдаваните жилища, а от друга страна поради факта, че тези жилища изпълняват социални функции.

#### 4. Изследване на общинския жилищен фонд - брой жилища, местоположение, състояние, площ;

Общинският жилищен фонд е силно амортизиран, всички апартаменти са построени преди 1998г., като значителна част от тях са строени в периода 1975-1982г. Къщите също са много стари, в повечето случаи отчуждени до 1990 г. Фондът се състои от 171 жилища, с капацитет средно между 25 и 60 кв.м. В следващата таблица е дадена разбивка по населени места и вид на жилището – апартамент или къща за 2019 г..

категории жилища	Търговище апартаменти	села апартаменти	общо апартаменти	Т-ще къщи	села къщи	общо къщи	общо
под наем	11	9	20	9	2	11	31
за продажба	56	9	65	1	1	2	67
ведомствени	3	0	3	0	0	0	3
резервни	21	0	21	58	10	68	89
<b>Общо:</b>	91	18	109	68	13	81	190

Разположение на жилищата по населени места:			
	апартаменти	къщи	всичко
гр. Търговище	35	68	159
кв. "Запад 1"	13	-	12
кв. "Запад 2"	25	-	27
кв. "Запад 3"	18	-	19
с. Дралфа	6	1	7
с. Макариополско	12	3	15
с. Подгорица	-	5	5
с. Г.Соколово	-	3	3
с. Буйново	-	1	1
<b>ВСИЧКО:</b>	109	81	190

Жилища негодни за обитаване					Състояние
№	вид жилище	адрес	кв. м.		
1	апартамент	Елена 6, А, 3	35,5	ремонт/голям теч	за ремонт
2	апартамент	Запад, бл. 48, В, 23	36,04	теч от покрива	
3	къща	Тр. Китанчев 15	29,48	ремонт/след пожар	
1	апартамент	с. Дралфа, ул. Витоша № 2, ап. 4	82,94	свободно	ремонт на покрива
2	апартамент	с. Дралфа, ул. Витоша № 2, ап. 5	36,08	свободно	
3	апартамент	с. Дралфа, ул. Витоша № 2, ап. 6	71,50	свободно	
1	къща	ул. Аксаков 16	103,8	негодно	жилища негодни за обитаване
2	две стаи	ул. Скопие 29	30	негодно	
3	къща	с. Буйново, Дунав 7	34	негодно	
4	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-А-12	78,13	негодно	
5	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4Б-22	58,73	негодно	
6	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-Б-23	59,25	негодно	
7	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-Б-24	58,73	негодно	
8	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-В-34	77,48	негодно	
9	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-В-35	37,58	негодно	
10	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-В-36	58,73	негодно	
11	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-Г-47	64,69	негодно	
12	апартамент	с.Макариополско,ул.“Република“ 4-Г-48	80,52	негодно	
13	къща	с.Макариополско,ул.“М.Иванов” 2,ет.2	33,68	негодно	

Прави впечатление разпределението на общинските жилища по фондове – почти половината жилища са във фонд резервен (47%), за продажба са 35% от жилищата и едва 16% от жилищата са предназначени за отдаване под наем. Тази структура на фонда не съответства на жилищните нужди и на практика целият наличен фонд е отдаден под наем. На фона на големият брой картотекирани за общинско жилище и такива, нуждаещи се от жилищно подпомагане, планираният за продажба жилищен фонд е изключително голям. До 2015 г. от общинския жилищен фонд са били продадени 69 жилища. Към момента значително е намалял броят на продаваните жилища, при това вече се прилага продажба на пазарни цени. През 2020г. не са извършвани продажби, а през 2021 г. са обявени за продажба 2 жилища.

Целият общински жилищен фонд е предоставен за управление и стопанисване на Общинско предприятие “Социални и охранителни дейности”, което извършва само частични, спешни ремонти. Средства за основен ремонт на общинския жилищен фонд не са предвидени и в бюджета на общината за 2021 г., въпреки че постъпленията от наеми на общинско недвижимо имущество за същата година се очаква да са в размер на 315 хил.лв. Общината е придобила 11 жилища в с. Макариополско от Военножилищния фонд през 2006 г., но същите все още са необитаеми.

В изпълнение на Интегрирания план за градско възстановяване и развитие, със средства от ОП Региони в Растеж ще бъдат изградени 18 социални жилища. На 14.08.2020 г. е подписан Договор за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ №BG16RFOP001-1.033-0004-C01, №РД-02-37-54, за изпълнение на проект BG16RFOP001-1.033-0004 „Изграждане на съвременна жилищна среда за социално слаби семейства в община Търговище”, на стойност 1 296 531,00 лв. За тези жилища правилата за наемане ще са различни от гледна точка на срока на договора – максимум до 3 години.

Важен проблеми с общинските жилища е нередовното плащане на наеми и сметки за ползване на вода. Общината е акционер във ВиК дружеството и е въвела практика за прихващане от ежегодния дивидент на неплатените сметки за общински жилища.

#### **ИЗВОДИ:**

- *Общинският жилищен фонд е силно амортизиран, но в бюджета на общината не се заделят средства за основен ремонт на жилищата.*
- *Не се прилагат механизми за принудително събиране на дължими наеми и такси от некоректни наематели.*
- *Наемите на общински жилища са много ниски и не осигуряват необходимите приходи за основен ремонт и поддръжка на фонда.*
- *Към момента може да се получи месечна целева помощ за заплащане на наем на общински жилища при условията на чл. 14 от Правилника за прилагане на Закона за социално подпомагане, но за такава могат да кандидатстват единствено самотни лица над 70 години или самотни родители. Общинският жилищен фонд изпълнява социални функции, но няма работещи механизми за дотиране на наема до пазарните нива от програми на Министерство на труда и социалното подпомагане.*

#### **5. Проучване на жилищната картотека - брой картотекирани, степен на жилищна нужда, социален статус;**

В 171 общински жилища са настанени 217 домакинства, които наброяват 698 лица. Броят на картотекираните лица е 398, но по приблизителна оценка, броят на нуждаещите се от жилище, които не са картотекирани е значително по-голям. В таблицата по-долу са дадени по години новопостъпилите заявления.

КАРТОТЕКИРАНИ за периода 2006-2019 г.	
2006-2009	180
2010	36
2011	32
2012	33
2013	22
2014	18
2015	16
2016	6
2017	27
2018	16
2019	12
<b>ОБЩО:</b>	<b>398</b>

Социален статус на настанените:

- Домакинства с ниски доходи;
- Самотно живеещи;
- Без покрив;
- Многодетни семейства

Площ на жилищата: средно между 25 и 60 кв.м.

В 171 жилища са настанени 217 домакинства, както следва:

<b>Брой настанени</b>	<b>Брой жилища</b>
един настанен	42
двама настанени	43
3 настанени	38
4 настанени	44
5 настанени	34
6 настанени	7
7 настанени	6
8 настанени	2
10 настанени	1
	<b>217</b>

Общинският жилищен фонд е недостатъчен за удовлетворяване на картотекираните лица. Налице е постоянно намаляващ брой на подадите заявление за картотекиране. Това

обаче не означава, че намалява броя на нуждаещите се от жилище. Фактът, че всички общински жилища са заети и има дълъг списък от чакащи демотивира хората, наред с административните трудности за събиране на необходимите документи и подаване на заявление.

Комисията по общинската наредба прави периодично ревизия на взетите решения за настаняване и при откриване на промяна в статуса на настанените лица, който води до неотговаряне на изискванията на общинската наредба, договорите не се подновяват и се предприемат и стъпки за принудително извеждане. Има случаи на наематели заминали в чужбина, но това обстоятелство много трудно може да се установи и докаже, въпреки че в наредбата има регламентирана процедура за това.

#### ИЗВОДИ:

- *Общинският жилищен фонд е недостатъчен за покриване на жилищните нужди на картотекираните лица, без да се отчита броят на тези, които отговарят на условията, но не са подали заявления по различни причини.*
- *Има постоянно пренастаняване на семейства и на практика общински жилища се ползват пожизнено и от наследници на настанения.*

#### **6. Изследване на жилищния фонд - брой жилища, вкл. с неустановен статут, брой население**

Данните за жилищния фонд в Община Търговище са от НСИ от преброяването през 2011г. Прави впечатление, че значителна част от фонда – 43% са паянтови сгради. Значителна част от сградния жилищен фонд в община Търговище (81%) е построен преди 1980 година. За периода 2000-2011 г. са построени 485 нови жилищни сгради, в които са обособени 1660 нови жилища. Централно водоснабдени са 96,7% от жилищните сгради в Търговище. Собствен водоизточник ползват само 0,8% от сградите, 2% имат и централно водоснабдяване и собствен водоизточник, а 0,5 % не са водоснабдени. С обществена канализация са свързани 64,4% от обитаваните жилища в Търговище. В 2,6% от жилищните сгради няма никакъв достъп до канализация и/или изгребни или попивни ями. Едночленните домакинства са 6 837. Домакинствата-семейства в община Търговище са 12 766. В 39% от семействата няма деца под 18 години, в 38% имат само едно дете, в 20% - две деца и едва в 3% - три и повече деца. В 15% от семействата, в които има деца те се отглеждат само от единия родител.

жилищен фонд в общината, основни данни			
	общо	град Търговище	села
брой жилища	30759	19690	11069
полезна площ в хил. кв.м.	2148251	1398297	749954
в т.ч. жилищна площ в хил. кв.м.	1585595	1028368	557227
брой население	57264	37611	19653
жилищна площ на човек в кв.м.	27,69		
жилища на 1000 души	537,14		

среден брой лица на едно жилище	1,86		
необитавани жилища	3750	674	3076
дял необитавани жилища	22,85	4,1	18,74

структура на жилищния фонд по конструкция в %			
паянтова	7002	43%	
масивни	9057	55%	
стоманобетонни	124	0,76%	
панелни	228	1,39%	
	16411	100%	

### **7. Проучване на необитавания жилищен фонд на база подадени декларации за освобождаване от такса битови отпадъци;**

По данни от преброяването 2011 г., около 66% от жилищните сгради (10 800 броя) в община Търговище са постоянно обитавани, 5 611 сгради се обитават сезонно и/или са необитавани. Необитавани са 3 750 жилища, което представлява 22,85% от фонда. В Община Търговище са подадени 1 163 декларации за освобождаване от такса битови отпадъци на имоти, които няма да се ползват през 2020 г. Тези факти показват значителен резерв на частен жилищен фонд, който при подходящи условия би могъл да се използва за осигуряване на настаняване на домакинства в жилищна нужда.

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.activecitizenfund.bg](http://www.activecitizenfund.bg)