



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

HFH BUL LET 23-27/22.12.2023 г.

На вниманието на Андрей Цеков  
Министър на регионалното развитие и  
благоустройството  
Ул. Св.Св. Кирил и Методий 17-19,  
Гр. София  
[e-mrrb@mrrb.government.bg](mailto:e-mrrb@mrrb.government.bg)

**Относно: Становище за актуализиране на проекта на Национална жилищна стратегия, версия м. ноември 2018 г.**

Уважаема г-н Цеков,

В периода септември 2022 г. - декември 2023 г., Фондация „Подслон за човечеството“/Хабитат България в партньорство с екипа на Дирекция „Жилищна политика“ в Министерство на регионалното развитие и благоустройството реализира проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, финансиран от ОП „Добро управление“, Процедура BG05SFOP001-2.025 „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство“. На първо място, бихме искали да изразим нашата благодарност за коректното партньорство и за постигнатите резултати, налични в създадената по проекта онлайн платформа <https://obshtinskidom.bg/>.

С настоящото писмо, като последна дейност от проекта бихме искали да защитим необходимостта от приемане на дългосрочна Национална жилищна стратегия, с хоризонт до 2050 г., като предпоставка за провеждане на системна и отговаряща на нуждите национална жилищна политика. Това е наша кауза от 2014 г. насам, когато създадохме Коалиция за подобряване на жилищните условия в България „Достоен дом“.

Проектът на Национална жилищна стратегия, версия м. ноември 2018 г., бе разработен въз основа на разработка на Националния център за териториално развитие, 2017 г., а също подкрепен с Оценка на жилищния сектор, изготвена от експерти на Световна банка, 2017 г. Проектът не получи политическа подкрепа и под предлог, че са необходими актуални данни за състоянието на жилищния сектор, които ще бъдат генерирани от Националното преброяване бе замразен. Резултатите от преброяването

**Проект:** „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



Habitat  
for Humanity®  
Bulgaria



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

обаче вече са налични. Освен тези данни в рамките на настоящия проект проведохме за първи път **национално проучване на актуалното състояние на общинския жилищен фонд**, в което се включиха всички 265 общини, вкл. 24-те района на Столична община, както и граждани и неправителствени организации от цялата страна. Резултатите от проучването, изводите и препоръките от него бяха обобщени в доклад, който може да намерите тук: <https://shorturl.at/bEIV7> Проучването бе високо оценено от НСОРБ и бе споделено с общините по техните канали. Няколко основни извода от проучването:

1. Общинските жилища в цялата страна към 31.12.2022 г. са едва 0,7% от общия жилищен фонд или 32 225 бр. и постоянно намаляват, поради упражняване на правото на закупуване на настанени в тях лица. Жилищата са стари и силно амортизирани, предоставят се на цени около 10 пъти под пазарните и приходите от тях не са достатъчни за основен ремонт на същите. 10% от фонда е в толкова лошо състояние, че не е безопасно в него да се настаняват нуждаещи се от жилище лица. В момента тече актуализация на данните към 31.12.2023 г.
2. Картотекираните нуждаещи се лица са над 10 хиляди, но значителна част от анкетираните граждани са посочили, че не намират смисъл да кандидатстват, защото свободни общински жилища няма и се чака с години. Освен това, в някои общини договорите са безсрочни, което не дава възможност за настаняване на нови лица.
3. Потенциални нуждаещи се от жилище са и застрашените от евикция лица, живеещи в над 200 хил. незаконни и нестандартни жилища в страната, главно в квартали с преобладаващо ромско население.

В допълнение, беше направено и последващо онлайн анкетиране сред отговорни лица в общините за проучване на нагласите на местната власт **относно социалната жилищна политика**, в което се включиха 122 общини, вкл. всички общини-областни центрове и 6 районни администрации на Столична община. Резултатите от това проучване може да намерите тук: <https://shorturl.at/ryBTX> . Няколко ключови извода от това проучване:

○ 83% от анкетираните общини (109 бр.) считат, че **социалното жилищно настаняване следва да бъде регламентирано в Закона за социалните услуги**, с което да се гарантира, че общините ще бъдат компенсирани от държавата за непазарната цена, на която предоставят жилища под наем за социални нужди. Значителна част от общините (34%) смятат също, че е необходимо **законово регламентиране на социалното жилищно настаняване като ангажимент на общините**, защото към момента те нямат такова задължение.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

○ За да се поддържа и управлява по-ефективно остарелия общински жилищен фонд, общините имат нужда от подкрепа от страна на държавата. Почти всички анкетираните общини – 122 бр. (93%) са посочили, че най-необходимата подкрепа е от **финансов характер**, като възможен начин за предоставянето ѝ е създаването на Национален жилищен фонд, от който да се финансират инициативи и проекти за поддържане и разширяване на общинския жилищен фонд.

○ Създаването на нова форма на социално подпомагане – финансова помощ за наем на жилище (не само за общинско), която да се предоставя директно на нуждаещи се лица е оценено от 58 % от анкетираните общини като **ефективен начин за разрешаване на жилищните потребности на най-уязвимите и с ниски доходи лица**.

Направена бе и оценка на международната и европейска правна рамка за осигуряване на правото на достъп до жилище:

Съгласно Всеобщата декларация за правата на човека на ООН всеки има право на жилище. В [Хартата за основните права на Европейския Съюз](#), актуализирана и публикувана през 2016 г., в чл. 34 се посочва: *С цел да се бори срещу социалното изключване и бедността, Съюзът признава и защита **правото на социална помощ и на помощ за жилище, предназначени да осигурят достойно съществуване на всички лица, които не разполагат с достатъчно средства според правилата, установени от правото на Съюза и от националните законодателства и практики.***

На 17-и ноември 2017 г. бе приет [Европейският стълб на социалните права](#) (Фиг.9) от Европейския парламент, Съвета на ЕС и Европейската комисия, с цел укрепване на социалните права и постигане на положително въздействие върху живота на хората в краткосрочен и средносрочен план. В ГЛАВА III „Социална закрила и приобщаване“, в **принцип 19 „Жилищно настаняване и помощ за бездомните хора“**, са включени следните права:

- **На нуждаещите се трябва да бъде осигурен достъп до социални жилища или жилищно подпомагане с добро качество.**
- **Уязвимите хора имат право да получават подходяща помощ и защита срещу принудително изселване.**
- **На бездомните хора следва да се предоставят подходящ подслон и услуги, за да се насърчи тяхното социално приобщаване.**

Европейският стълб на социалните права следва да се прилага както на равнището на Съюза, така и на равнището на държавите членки в рамките на съответните им компетенции, което бе потвърдено и от Плана за действие към него, приет през месец март 2021 г.

Съгласно чл. 36 от горесцитираната Харта „Съюзът признава и защита **достъпа до услугите от общ икономически интерес, предвиден от националните**



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



Habitat  
for Humanity®  
Bulgaria



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА  
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

законодателства и практики в съответствие с Договорите“ с цел да насърчава социалното и териториално единство на Съюза.

В Съобщението „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността: социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“ (COM(2006) 177)1, „социалното настаняване, чрез което се осигуряват жилища на лица или групи лица в неравностойно социално положение“ е посочено като **СОЦИАЛНА УСЛУГА ОТ ОБЩ ИНТЕРЕС**.

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

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

Въз основа на европейската правна рамка, както и на добри практики за провеждане на социална жилищна политика в други страни в Европейския съюз формулирахме препоръки за регламентиране на правна рамка за социална жилищна политика, които считаме, че трябва да бъдат отразени в новата Национална жилищна стратегия:

○ Създаване в **Закона за социалните услуги на нова услуга от общ икономически интерес – „социално жилищно настаняване“**, която да бъде делегирана от държавата на общините и за чието предоставяне общините да получават компенсации от държавата под формата на т.нар. делегиран бюджет. Да се създаде и необходимата нормативна рамка, която урежда възлагането и оперативното предоставяне на социално жилищно настаняване. В много европейски държави тази услуга е съпътствана от възможности за подобряване на икономическия и социалния статус на хора и семейства в уязвимо положение: повишаване на трудова и образователна квалификация, трудово посредничество, социална интеграция, жизнени умения и др., с което на нуждаещите се се предоставя **интегрирана социална услуга**.

**Проект:** “Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения”



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



- В Закона за социално подпомагане да се измени принципа на подпомагане - право на **месечна целева помощ за наем** да се дава на всички лица, които са одобрени за настаняване в общинско жилище и са включени в списъците на чакашите, но не са получили такава. В момента единствената финансова помощ за жилищно настаняване е за определени групи, които наемат общинско жилище. За 2022 г. такава помощ е предоставена само на 45 лица в страната (по данни от отчета на МТСП за 2022 г.). Наемите на общински жилища са около 10 пъти под пазарните цени и като цяло са достъпни за домакинствата настанени в тях. Субсидия е необходима за уязвими и с ниски доходи домакинства, чиято единствена възможност е настаняване в жилище на пазарен наем.
- Осигуряване на системно **държавно финансиране** като процент от държавния бюджет, под формата на **специализиран финансов фонд** за обезпечаване на дейности по обновяване на съществуващите общински жилища. С оглед на високия процент необитавани жилища в страната – близо 40% от общия жилищен сграден фонд, част от средствата би могло да се използват и за създаване на условия за включването на необитавани частни жилища за ползване като социален жилищен фонд.

**Уважаеми г-н Цеков,**

Във връзка с гореизложеното, настояваме за инициране рестартирането на процеса на разработване и приемане на дългосрочна национална жилищна стратегия с хоризонт 2050 г., която да даде начало на адекватна социална жилищна политика.

Като изразявам нашата готовност да съдействаме според възможностите си във всички фази на този процес,

Оставам с уважение.....

**Минчо Бенов,**  
Национален директор на Хабитат България

