

Становище относно провеждане на обществена консултация по Доклад с рег. № СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г. относно приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община

**Цитирам актуалния проект, предложения за промяна и обосновка:**

"Чл. 3.(1) Общинският жилищен фонд се увеличава чрез ..."  
- да се допълни с "изкупуване на съществуващи апартаменти и сгради"

"Чл. 5.(1) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди"  
- Въпрос на индивидуален договор. Не бива общината да се самоблокира предварително, примерно ако наемателят подава заявление за "домашен офис" (home office), или ако самата община реструктурира цял блок. Злоупотребите могат да се ограничават, ако жилищният фонд като цяло да се увеличава – чл. 1 (2).

Предлагам този член да се формулира по следния начин:

„Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се допуска

а) по предложение на наемателя, с индивидуален договор, като Общината във всеки случай поотделно проверява дали има добра причина и не противоречи на цялостна концепция на жилищния блок и квартал.

б) с общинско решение, като промяната трябва да се обоснове с контекста на цялостна концепция на жилищния блок и квартал.

За всяко жилище, което отпада от жилищния фонд заради използване за нежилищни нужди, общината трябва да придобие поне още едно, съпоставимо жилище, за да се запазва задължението за увеличаване на общинския жилищен фонд“ от чл.1 (2).

„Чл. 15.(1) Настаняването в общински жилища от фонд „Нормиран наем“ е за срок от 5 години.“

„чл. 52 (5) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 1 година, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище“

Това означава ли, че наемателите ще бъдат ли изгонени на улицата след 5+1г., дори и ако нямат пари за „пазарен наем“?

Но и обратното: ако през първите 5г. се подобрява материалното положение, според чл. 74 наемът се оскъпява с анекс. Но договорът продължава ли до края на срока от 5 г.?

(„Чл. 74.При промяна на доходите на наематели на общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ се определя нова наемна цена и се сключва анекс към договора за наем.“)

Предложение нов Чл. 15.(1) „Настаняването в общински жилища от фонд „Нормиран наем“ е за първоначален срок от 3 години“

в комбинация с чл. 52 (5): „може да бъде продължено за срок до 2 години“, т.е. 3 (+2+2...) според нуждите.

„Чл. 18.(1) Наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището“

Не е ли по-добре общината сама да се погрижи за застраховката и да си върне парите с наема?

Първо, за много жилища застраховани наведнъж ще се направи икономия от мащаба и ще бъде по-евтино, отколкото сключване на застраховка за всеки отделен обект,

Второ, какво ако наемателят не направи застраховка? Нуждаещите се нямат пари или знание за финансови инструменти, т.е. след инцидент има опасност **щетите да останат на сметка на общината.**

--> целият чл.18 да отпадне.

Връзка с чл. 19 (2): Депозит не плащат, но се очаква, че могат да се справят със застраховката.

„Чл. 21 (6) не могат да притежават повече от едно моторно превозно средство на семейство (домакинство) и не са прехвърляли МПС на други лица през последните 2 години. Застрахователната стойност на притежаваното МПС трябва да е под 5000 лева;“

- Това е противоречие! Точно описаната стара кола или мотоциклет едва ли имат стойност на значително имущество, а от друга страна могат да помогнат на лицето да си намеря работа. Ако наемателите примерно имат 2 стари коли (все пак цяло семейство) и продадат едната, едва ли ще изкарат много пари, а в същото време губят ползата от втората кола. А сумата на имуществото вече се ограничава в т.7.

→Т.6 да отпадне, съответно и чл. 22.

Колкото повече критерии, толкова повече бюрокрация и за наемателите, и за общината.

чл.23-29

Какво се случва, когато наемател на общинско жилище по "пазарен наем" попадне в групата на нуждаещите се? Остава ли в жилището, а наемът става "нормиран", или трябва ли да се премества? А ако след 1-2-г има повече пари, трябва ли да се премества постоянно насам-натам?

Предложение: Най-лесно за всички страни е да се променя само съответния наем, доколкото другите критерии (размер на жилището) не противоречат на това.

Чл. 38.(1) Настаняването в общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“ се извършва със заповед“

- Да се допълни: "заинтересованите лица могат да се отказват от предложено жилище, без да изгубят мястото си в списъка за настаняване. След третия отказ заявлението се счита за оттеглено.“

Причина: Хората могат да имат най-различни доводи да не искат някое определено жилище. Няма повод да се настаняват насилно в жилище, за което друго лице може да се радва повече.

“Чл. 46, (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище,“

Има неяснота/противоречие с „Чл. 74. При промяна на доходите на наематели на общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ се определя нова наемна цена и се сключва анекс към договора за наем.“

Чл. 46 да се допълни с: „Промяна в икономическото положение, която води до загубване правото на „нормиран наем“ не води автоматично до евикция, а се предоговарят условията на ползване така че наемателите да останат в жилището срещу пазарен наем.“

Причина: за да няма излишни трудности. Например, ако лицето намери работа, има доходи, първо не се знае за колко време ще се задържи новото положение, и второ, ако точно тогава се организира преместване, то може да застраши новото работно място.

“Чл. 46 (4) Когато поради увеличаване броя на членовете на семейството (домакинството), жилището не отговаря на нормите за настаняване по чл. 16, в 1-месечен срок наемателите правят искане пред общинската администрация за пренастаняване в друго общинско жилище.“

Да отпадне срокът. Ако издържат в тясно жилище, защо да бързат? Това е възможност, а не задължение. По-скоро общината да се задължава да реагира бързо

Ново: „Чл. 46 (4) Когато [...] настаняване по чл. 16, наемателите могат да правят искане [...]“

„Чл. 55.(1) В резервни жилища се настаняват за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години“ „... не може да надхвърля 2 години.“

Да отпадне ограничението от 2г. Просто да се преместват в друго жилище, и там да могат да продължаат да живеят, ако искат, вместо постоянно преместване насам-натам.

Чл. 65-68 - Право на строеж върху общински имоти

Да отпадне изцяло.

Или общината продава собствен имот с търг, или сама го застроява. Няма логика да се създават нарочно такива абсурдни положения със сгради върху чужди имоти. Практиката от други страни показва, че публично-частните партньорства в строителството на социални жилища обикновено ги оскъпява, заради факторът „печалба“ за предприемачите. Например, случаят на град Лос Анджелис:

<https://www.latimes.com/california/story/2020-12-12/los-angeles-tiny-homes-homeless>