

СТАНОВИЩЕ

Относно: Обществени консултации по Доклад с рег. № СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г. относно Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община

Във връзка с предложени проект на нова наредба за управление на общинските жилища на Столична община, е необходима промяна в съществуващите отношения, но не преди по-задълбочено изследване и анализ на обществените интерес и очаквания към настоящият момент от развитие на нашето общество.

Една нова наредба би трябвало да е базирана на дългосрочната политика за управление на общинските жилища, като основната цел трябва да е насочена към подпомагане на наши съграждани които поради обективни, социални и здравословни причини не биха могли да инвестират на пазарен принцип в свободен наем или в собствено жилище или на такива попаднали в хипотезата за настаняване в резервен фонд.

Каква би могла да бъде дългосрочната стратегия за управление на общинските жилища, чрез която да не се поставя под риск необходимият ресурс от общински жилища, същевременно да е на лице подкрепа към нуждаещите се и предоставянето им на възможност за по-адекватно и дългосрочно задоволяване на социалната им нужда и обезпечаване ги с един по-достоеен и безопасен живот !

Основният приоритет би трябвало да бъде насочен към обновяване и концентриране на жилищния фонд на Столична община, а не отремонтване на разпръснати и вече морално и физически остарели общински жилища, каквато идея е залегнала в предложеният проект за новата наредба.

Адекватно би било да залегне правило, че общинските жилища не се продават единствено когато са под 30- годишен срок на експлоатация. След този срок те могат да бъдат продавани на наемателите, те могат да ги закупуват по съответния ред, а получените средства от продажбата да бъдат заделени във фонд и единствено и само реинвестирани в строителството на нови, общински жилищни сгради с унифицирани по функционално предназначение жилища.

До какво ще доведе това?

-До поддържане на един сравнително нов фонд с нормиран експлоатационен срок, намаляване на експлоатационните разходи, както за наемателите, така и за Столична община;

-По-лесно управление и контрол върху ползването на общинските жилища от общинските администрации, когато те са разположени в самостоятелни сгради;

-Справедливо уеднаквяване на битовите условия при които са настанени нуждаещите се;

-Предвидимо и планирано развитие , обновяване и подмяна с нов, на този обществен ресурс за в бъдеще;

-Възможност за цикличност и трайното решаване на социални нужди на цели поколения наши съграждани.

Известно е, че Столична община разполага с необходимите административни лостове и ресурси за да наложи една добра практика за да се решават жилищните нужди на нуждаещи се граждани , правилно управление и дългосрочност за бъдеще време при управление на общинските жилища .

Житейския опит и практика са доказали ,че когато се ремонтират стари, морално и физически остарели жилища или пътища или която и да е материална база ,не се постигат дългосрочни резултати ,а резултата е разходване на лични или обществени средства и ресурси на принципа „наливане от пусто в празно”!

За Всички жилища с над 30- год. експлоатационен срок ,ако се предвиди възможност и право на закупуване от наемателите, при съответните регламентирани условия , би се продължила политиката на социална помощ и защита ,като наемателите ще имат избора да закупят обитаваното общинско жилище или да попаднат в хипотезата за напускане на общинското жилище в определен,регламентиран срок ,но единствено в случай,че са на лице безспорни обстоятелства доказващи промяна в социален статус,че не са на преклонна възраст ,в семействата няма деца под 18- год. възраст и не попадат в група на хора с увреждания.

Проекта на нова наредба за управление на общинските жилища на Столична община обхваща и засяга конкретни събития и срокове ,но не дава ясна представа на настанените лица и семейства за перспективите пред които ще са изправени след необходимостта да напуснат предоставените им жилища в определен от новата наредба срок след 5- год. ,изтекъл след тяхното настаняване.

Не би било коректно и справедливо ,настаняването на граждани с установени жилищни нужди да бъде ограничавано със срок .Следват конкретни примери и хипотези за възможни сценарии във връзка с залегнали промени от предложеният доклад и проект на нова наредба за управление на общинските жилища на Столична община .

Цитат от доклад за Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община :

” • ясно определяне на категориите наематели и режимът на тяхното настаняване, които ще могат да бъдат настанявани под наем в общински жилища в т. ч.:

) въвеждане на максимален срок до 5 г., в рамките на който може да се настани съответно лице в общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“; целта на това нормативно решение е да се мотивират наемателите самостоятелно да решат жилищния си проблем, както и да преодолеят влошеното си социално и икономическо положение; ,,

Мнение: Не би следвало да има такова ограничение тъй –като „подадената ръка” е насочена и регламентирана от **методиката за оценяване** на нуждаещи се от настаняване в общинско жилище наши съграждани , които доказано нямат друга възможност да решат жилищните си нужди!

Какво би се случило при следващите хипотези с настанени в общинско жилище на крайно нуждаещи се наши съграждани?

Пример 1. В общинско жилище е настанено младо семейство .Раждат им се 2 деца. Семейството поради необходимости и неотложни грижи за децата , обезпечаване на средства за наем ,отопление,вода ,храна, не би могло и в невъзможност /Цитат:„самостоятелно да решат жилищния си проблем , както и да „преодолеят влошеното си социално и икономическо положение” / за срок от 5 г. ,което се дължи не само на желание от тяхна страна ,но и на много други фактори ,като образование,самооценка ,конюнктурни особености ,лични дадености и възможности и не на последно място увеличени разходи във връзка с увеличаване брой лица за издръжка в семейството.Трябва ли това семейство да бъде изведено от общинското жилище ,представляващо единственият опорен стълб за неговото човешко съществуване? Може ли еднозначно да се каже ,че това семейство е преодоляло лошото икономическо положение или може би вече е в по-тежко икономическо положение от момента на настаняване?! Отговорът трябва да е категорично Не! Не би следвало и нехуманно би било да се ограничават със срок на настаняване семейства с деца под 18- год. възраст ! ;

Пример 2. Настанено е поради установена нужда лице над 65- год.възраст ! Как би могло да се очаква ,че лицето след 5 г. ,след навършване на 70- год.възраст ще е преодоляло / Цитат :” влошеното си социално и икономическо положение”/, когато доходите му са формирани от евентуална пенсия и възрастта му не позволява това?! Трябва ли това лице да бъде изведено от общинското жилище ,представляващо единственият опорен стълб за неговото човешко съществуване ? Отговорът трябва да е Не !

Също така би било погрешно схващането ,че на обществени ресурси със социално предназначение може да се гледа и да се управляват ,както собствените ресурси на частна фирма!

Цитат от доклад за Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община :

„) въвеждане на възможност за настаняване за срок до 7 години на наематели в жилища от Фонд „Пазарен наем“ след проведена тръжна процедура по реда и условията на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси. За тази категория наематели не се прилагат изискванията за установяване на жилищна нужда, както и нормите за настаняване в жилищата от Фонд „Нормиран наем“ .”

Мнение :Неприемливо е да се създава фонд „пазарен наем” ,при положение ,че услугата настаняване в общинско жилище ,трябва да е насочена единствено към големият брой ,социално слаби и в неравностойно положение лица и семейства.Не трябва да се

допуска Общината да се превърща в „рентиерска фирма”, при това на база един обществен ресурс с изцяло социално предназначение. Създаването на фонд „пазарен наем” би довело до отнемане на възможността да бъдат настанявани наистина социално слаби и крайно нуждаещи се лица и домакинства. Общинските жилища трябва да са разпределени единствено в 2 –фонда , социален и резервен !

Цитат: „ (2) В договора за продажба се включва изрична забрана за прехвърляне правото на собственост върху закупеното жилище на трети лица за срок от 5 години. „

Мнение :С така направеното предложение и след като основен метод е жилища да се купуват с банков ипотечен кредит ,коя банка би предоставила финансиране за закупуване при положение ,че не може да разполага с обезпечението по отпуснат кредит за срок от 5- год.?! Поставянето на това условие ще лиши ,от уж дадената възможност за закупуване на жилището от желаещите , защото наемателите едва ли биха имали спестени средства за закупуване и едва ли биха имали друга алтернатива за финансиране освен с банков ,ипотечен кредит. Има ли се пред вид ,че настоящата клауза е несъвместима с основни пазарни принципи по финансиране на сделки с имоти от банкови институции. Така предложената точка и заложеното ограничително условие би трябвало да отпаднат от предложения проект.

С оглед на по-горе цитираните обстоятелства може да се предположи ,че сега действащата наредба до голяма степен е по-близо до хората , техните нужди и очаквания.

Промяната чрез нова наредба би трябвало да става на принципа на съзиданието ,а не на ограниченията и в този в този ред и смисъл да се развие темата за обновяване на фонда от общински жилища и възможността той да бъде подменян с нов през определени периоди от време,чрез продажба на наемателите, като се спазва единствено правилото ,че той е предназначен за осигуряване на социалните нужди на обществото ни .

Далновидно би било ,ако се прави промяна ,тя да е съобразена с обществените нужди и очаквания ,като тук идва ролята на обществото в случая на Столичният общински съвет ,като представител на обществените нужди, където в дух на общочовешки принципи и християнски ценности да се обезпечи по-справедливо управление на общинските жилища като :

-Да не се ограничават със срочни договори настанените лица и семейства . Договорите да са безсрочни за да дават възможност на нуждаещите се за достъп до наистина социално измерима услуга ,а не на имитация ,като бъдат подсигурени с възможност за относително достоен живот .С възможност на младите семейства да отглеждат децата си ,на възрастните спокойно да карат старините си!;

-Да не се прави промяна в условията за закупуване на общински жилища от наемателите им и при възможност от тяхна страна да придобият собственост върху ползваното жилище ,като продължаване на линията на социално адаптиране и интегриране ;

-Да не се създава фонд „пазарен наем „ създаващ явна предпоставка за ощетяване и намаляване на фонда за социално настаняване;

Всяка една промяна ,в настоящият момент ,за настанени в общински жилища граждани и всички картотекирани и чакащи да получат помощ за решаване на неотложни жилищни нужди ,би довела до излишно обществено напрежение и неувереност на големи групи от социално неравностойни хора ,съставляващи не малка част от обществото ни.

Очаквано би било ,че с развитието на нашето общество за в бъдеще все по-малко хора ще се нуждаят от социално настаняване в общински жилища и необходимостта от поддържането на голям фонд от общински жилища със социално предназначение с времето да отпадне ,но до тогава трябва да се води политика на социална помощ и защита ,а не на рестрикции.

С Уважение :М.Велинов