



ДОКЛАД

Добри практики в общинската
жилищна политика за уязвими
етнически групи в община
Ботевград

В гр. Ботевград живеят около 24 хил. души, от които 3500 са роми по експертни оценки на общинската администрация. Основната част от ромите живеят в кв. „Саранск“ (още известен като кв. Север) и по-малко в кв. Изток. Кварталите са в регулация, в урбанизираната зона. Някои от основните жилищни проблеми, с които са се сблъскали ромите през годините са недобри жилищни условия, липса на ВиК, електричество и влошена пътна, тротоарна и осветителна инфраструктура.

Жилищните проблеми на част от ромите в гр. Ботевград

В края на 2015 г. в кв. „Саранск“ има около 200 ромски семейства, живеещи в 192 жилища на общината. В 80 от общинските жилища в бл. 14 и 15, обитателите от години не са плащали наемите си, като повечето живеят там между 20 и 40 години. Някои от тях споделят, че са плащали наемите си до момента, в който са загубили работата си, а у дома никой друг е нямал работа. Остават дълги години в безработица. Натрупали са се задължения в размери между 5 и 10 хил. лв. на апартамент в зависимост от наемната цена и продължителността на неплащане, макар наемите да са били изключително ниски (от 18 през 22 до 48 лв. месечно за тристаен апартамент през различните години). Натрупали са сериозни задължения към електроразпределителното дружество - приблизително 25 000 лв. на апартамент.

Блоковете не са в добро състояние - изпочупена дограма на общите части и загуба на електроенергия за отопление през зимата, чести проблеми с канализацията, сметище около блоковете, липса на зелени площи и детски площадки.

Втори казус е, че около тези блокове се формира гето от фургони с приходящи многолюдни ромски семейства, които са преместени принудително в тази част в по-ранни години от друго място в града, където са се самонастанили. Местните роми са изключително недоволни от това и настояват тези хора да бъдат преместени отново.

Какво е направила общината?

1. „Програма за отработване на общински наеми“

От началото на 2016 година кметът стартира кореспонденция (134 писма), с която обитателите на двата блока са поканени да изплатят задълженията си към общината и са уведомени за възможните санкции при неизплащане, които включват извеждане на

семействата от жилищата. След **индивидуални разговори с жителите на блоковете**, кметът разбира, че те нямат почти никакви финансови възможности да покрият задълженията си, както нямат възможност да генерират подобни средства, тъй като са безработни. Това го подтиква да потърси разумно и иновативно решение, в което са отчетени интересите както на общината, респ. на живеещите в гр. Ботевград, така и на засегнатите ромски семейства.

Под ръководството на кмета, общината стартира инициатива, която няма официално име, но може да се срещне в документите като „Програма за отработване на общински наеми“ (по-нататък наричана в доклада Програмата). Чрез нея общината дава възможност на 80 души (по един на домакинство) да разсрочат задължението си по неизплатените наеми на равни вноски и да започнат работа на граждански договори към новосъздаденото Общинско предприятие „Благоустройство и комунално стопанство“. Няма специално разписан документ, нито официално е проведен консултативен процес. Индивидуалните разговори с ромските семейства изиграват ключова роля за намирането на подходящото решение за всички заинтересовани участници и на практика представляват неформализирана консултация.

Програмата включва следните стъпки:

- а) Сключват се споразумения с един член на всяко от домакинствата, според които всеки от тях отработва 14 работни дни на граждански договор и покрива старите и новите задължения за наеми към Общината. Според клаузите в споразуменията включените в Програмата трябва:
- да спазват трудовите си задължения;
 - ако имат деца в училищна възраст е задължително условие редовно да посещават училище;
 - да спазват обществения ред и Наредба № 1 за поддържане и опазване на обществения ред, общественото имущество и околната среда в община Ботевград;
 - да поддържат жилището в добро състояние, да не повреждат и унищожават жилищата;
 - да поддържат общите части чисти и в добро състояние, да ги опазват от повреждане;
 - да поддържат в изряден вид околблоковото пространство.
- б) Под ръководството на общината и с експертна помощ, осигурена по Програма РОМАКТ на ЕК и СЕ, е сключено споразумение между всеки длъжник и електроразпределителното

дружество за разсрочено изплащане на натрупаните и нови задължения за потребен ток, с което се дава възможност за законно ползване на електропреносната мрежа.

- с) Когато започва изпълнението на споразумението по жилищната програма, някои от включените не спазват ангажиментите си да плащат наем и да се включат в заетост. Общината реагира с твърдост след многократни предупреждения. В крайна сметка две семейства са изведени от жилищата с помощта на жандармерията и полицията, което служи като предупреждение към останалите, че споразуменията следва да се спазват.
- d) На всеки три месеца представители на общинската администрация извършват проверки дали общинската собственост се поддържа в добро физическо и функционално състояние и дали се заплащат редовно наемите. В случай на неизпълнение на тези задължения Общината отправя искане за реализирането им с условие, че в противен случай, наемателите трябва да напуснат жилищата.
- e) Общината диференцира политиката си спрямо включените в зависимост от коректността, ангажираността, мотивацията и резултатите от положениа труд. Хората, които „работят добре“ получават трудов договор на пълно работно време. Хората, които не полагат усилия, но са коректни в плащанията остават на първоначалната договорка. Хора, които нито полагат усилия и не са коректни в плащанията след неколкократно опити и обяснения загубват правото на участие в Програмата. Това са единици и служат като предупреждение за останалите.

Ключови елементи, които превръщат Програмата в работеща и устойчива.

- ✓ Общината счита, че изгонването от домовете не е добър вариант за справяне с проблема.
 - ✓ Опира се на диалог със засегнатите ромски семейства и търси комбинирано решение.
 - ✓ Включва ромите в заетост, която носи по-високи доходи от тези по чл. 9 от Правилника за прилагане на Закона за Социално подпомагане, които към онзи момент са далеч под линията на бедност. Така тя дава възможност на тези хора да живеят достойно, малко по-добре да се подготвят за старостта.
 - ✓ Прихваща задълженията още преди плащане на вознагражденията. Ако хората са заети по чл. 9 от ППЗСП, например няма право да се прихващат суми.
 - ✓ Оказва постоянен контрол и диференциране на подхода спрямо включените.
2. **По втория казус** с новосформираното „гето“ около блоковете, кметът решава да настане семействата на празни частни парцели на различни места в града. Друга част (2-3 семейства) са настанени в квартири на частно с достъпна вода и ток. **Съществено в успешността на**

политиката е ежедневната работа на експерта по етнически и демографски въпроси, както и позитивното лично отношение на кмета и администрацията.

Освободените територии са: парцелирани, включени в ПУП и разпродадени за строеж.

3. Други мерки на общината, които подпомагат ефекта от жилищните политики

✓ *Периодично функционално оgramотояване през помощ в практически дейности и застъпничество* - Експертът по етнически и демографски въпроси към общината, както и медиаторите периодично помагат на граждани от ромските квартали от града и селата при подготвяне и подаване на документи за издаване право на строеж, за участие в публичните търгове при закупуване на общински парцели, за адресна регистрация, за издаване на лични документи, за данъчните служби, за различни видове помощи и надбавки.

✓ *Периодично се подобрява инфраструктурата (пътна и в междублоковото пространство) на ромския квартал* – премахват се сметища, ремонтират се участъци от уличната мрежа, поставя се осветление на квартала. Изградени са няколко детски площадки на мястото на сметищата. Започнал е и строежът на спортна площадка до двата блока, чиито наематели са включени в Програмата като част от по-голяма система за отдих.

✓ *Грижа за жилищните блокове* - Периодично (6-7 пъти годишно) се почиства канализацията на двата блока, която е стара и има нужда от подмяна. Общината осигурява части за ремонт на покривите на блоковете, ако заявят, че желаят да направят такъв. Жителите на блокове осигуряват хората, които ремонтират. Направени са 5 входа.

ЧЕЗ покрива ремонтването и освежаването на общите части във входовете, ако са обновили електропреносната си мрежа.

Експертът по етнически и демографски въпроси с помощта на експерт, осигурен от РОМАКТ и след теренна работа убеждава хората и съдейства наемателите да регистрират дружества с цел участие в процедурите за енергийна ефективност.

Извън редовните си задължения, главният експерт „Организация и контрол на почистването на общинските територии“, използва старата дограма, която Многопрофилна болница за активно лечение подменя и я поставя на разбитите общи части на бл. 15.

✓ *Мерки с мултисекторен характер, които допълват жилищните и съдействат за техния устойчив ефект* - Създаване на общностен център, ромски клуб, на майчини центрове за подобро включване на уязвими групи които осигуряват нископрагова, лесно-достъпна социална инфраструктура за най-уязвимите сред уязвимите – ромските жени и

деца и много други в областта на здравеопазването, образованието и овластяването, вкл. с помощта на РОМАКТ.

Ресурси: Всеки месец за заплащането на труда по Програмата общината отделя около 15 000 лв. (180 000 годишно), от които прихваща 1500 лв. месечно за наемите (т.е. 18 000 годишно).

Ефекти и резултати – какво се промени?

Броят на включените в Програмата варира по години. По последни данни са обхванати около 75 души, което подобрява положението на 75 домакинства.

✓ *За членовете на таргетираните семейства се премахва риска от бездомност, адресна дерегистрация, загуба на редовни лични документи и поради това на социални права, редуцира бедността им в различните измерения. Сега засегнатите роми работят. Задълженията им са частично изплатени. Качеството им на живот е подобро, особено на тези на трудов договор. Създаден е друг вид мислене и култура на покриване на задълженията. Единични случаи са успели да закупят жилищата си след като всички останали задължения са изплатени. Това, за което съжаляват част от другите, които все още се издължават е, че няма да успеят да направят тази покупка, защото не могат да вземат банков заем, нямат заделени средства за първоначална вноска, някои са възрастни, за да ги одобряват от банките.*

✓ *Всички от семействата, които са били във фургоните около блоковете също работят - по програмите за заетост към Дирекция „Бюро по труда“, в Общинското предприятие „Благоустройство и комунално стопанство“ или при частен работодател и желаят да работят. Сами покриват наемите и разходите си.*

✓ *За ромската общност в кв. „Саранск“ съвкупността от жилищни политики и облагородяването на района са допринесли до значително подобрене на жилищните условия в квартала – повече чистота, детски площадки и зелени площи, подобряване на хигиената и на спазването на обществения ред. На мястото на старото гето от фургоми вече има закупени парцели и построени масивни къщи на роми. Наблюдава се процес на спонтанна десегрегация на около 10 % от ромите в града. Те разчитат на средства от работа в чужбина или са с по-високо образование - живеят под наем, закупили са право на строеж или жилища в града.*

✓ *За местната общност (за цялото местно население) има повече чисти, зелени и благоустроени пространства - заради подобреното почистване и заради страничния ефект*

от спазването на правилата по принцип и намаляване на практиките по нарушаване на обществения ред. Когато хората са ангажирани с ползотворни дейности, нямат излишно време, за да нарушават обществения ред, фокусът им се изменя.

✓ *За местната власт* ефектите са реализирани приходи от наеми и натрупани вземания, намаляване на цената за поддържане и благоустройство, защото създава собствено общинско предприятие и наема хора на поносима цена. Общината вече е в състояние да реализира политики за енергийна ефективност на блоковете. С работата на терен на своя експерт и с помощта на експертите от РОМАКТ успява да убеди собствениците на 13, 14 и 15 блок от ромския квартал да регистрират сдружения и да кандидат в процедури за енергийна ефективност. Това е голям успех пред вид липсата на инициатива и желание досега.

✓ *За другите заинтересовани страни (училища, детски градини)* Програмата заедно с общностната работа е съдействала за превенция на отпадането от детска градина и училище.

Предимствата на общината при прилагане на политиките

✓ *Осигуряване на финансови средства и човешки ресурси:* Наличието на добре развита и генерираща доходи за населението и приходи за общината икономика е предимство. Производството на специалисти в съответствие с търсенето на работна сила – също.

✓ *Добър екип, ангажираност и организация на работата:* качествени и мотивирани здравни и образователни медиатори, способен и активен експерт по етническите и демографските въпроси и инициативно, отворено към положителни промени ръководство. Важно условие за *правилно приоритизиране на проблемите* е участието на постоянно действащата Общинска работна група за реализиране на местната политика за интеграция на ромите, Местната Активна Група, създадена по програма РОМАКТ на СЕ и ЕК. Общинският план за интеграция на ромите е включен в последния План за интегрирано развитие на общината.

✓ *По-слаборазпространена уязвимост сред ромската общност и много работа в тази посока:* Относително добре образовано население, което предоставя „запас“ от висшисти и среднисти от ромски произход, които да бъдат ангажирани. Част от младите хора получават стипендии по ромски образователен фонд „Будапеща“, за да завършат висше образование.

✓ *Интензивна общностна работа и прозрачна жилищна политика без афиширане:* Общината приоритетно работи и информира хората, които са обект на политиките, без да

прави широки информационни кампании. Реагира с необходимата комуникация своевременно според случая. Облагородяването на средата се прави във всички квартали.

Трудностите пред общината при прилагането на жилищните политики

Общината се е справила блестящо до момента. Основните трудности са свързани с бъдещите стъпки, които може да предприеме за повишаване на устойчивостта на ефектите.

✓ *Трудности пред подобряването на състоянието на блоковете:* Все още блоковете не са в добро състояние и имат нужда от саниране, повишаване на енергийната ефективност и подмяна на водопроводните системи. За една част от хората в блокове 14 и 15 е много трудно да участват в процедурите за повишаване на енергийната ефективност на многофамилните жилищни сгради по Националния план за възстановяване и устойчивост на Република България, тъй като се изискват предварителни инвестиции преди кандидатстването, които се оказват непосилни. Общината, както много други общини, няма възможност да покрие тези разлики. Програма РОМАКТ към СЕ на ЕК ще финансира частично изготвянето на техническите оценки, но според МАГ те няма да стигнат. Така Общината се изправя пред проблема да не успее да подобри общото състояние на сградите, което поне би намалило сметките за ток.

✓ *Трудности, свързани със справедливо разпределение на задълженията на електроенергия:* Според споразуменията с електроразпределителното дружество плащанията на обитателите на бл. 15 се разпределят по равно, въпреки че имат различна консумация и отделни партии и електромери. Необходимо е актуализиране на споразумението, при които плащанията да бъдат обвързани с потреблението. Така ще се постигне ефект на носене на лична отговорност при потребление, което е част от процеса на получаване на контрол върху собствения живот и на овластяване. Представители на Местната Активна Група са провеждали разговори с ръководството на ЧЕЗ, но засега няма промяна. ЧЕЗ са монополисти в района и е възможно да има необходимост от споразумения на по-високо равнище.

✓ *Трудности при прилагане на политика за разсрочване на плащането при закупуване на жилището, за което сега ромите плащат наем.* Закупуването за жилищата е желан вариант от част от ромите и ще допринесе за по-добро стопанисване от страна на сегашните ползватели и също е най-добрият вариант за по-възрастните и болни роми. Цените на жилищата, които досега са продадени по пазарни цени са от порядъка на 20 000 лв., което не е висока цена за жилище, но за ромите от блок 15 е непосилна. Вариантите са продажба

на по-ниска цена от пазарната (като в Пловдив) или сключване на договор за лизинг, при който с изплащането на вноски и в края на периода ползвателят придобива жилището. Съществуват различни пречки пред Общината да реализира подобна политика. Намаляване на цените би довело до реализирането на загуби за Общината. Разсрочването на плащането – потенциално също (при девалвация на валутата и при повишаване на цените на жилищата). Възможност за решаване на този проблем е договорка с местна банка, която получава преференциални права да обслужва общината срещу условието да дава безлихвени/ нисколихвени заеми на желаещите да закупят общинско жилище. Алтернативен вариант е помощ от НПО, което да поеме функциите на банката. Но основната пречка пред общината е липсата на други общински жилища и списък от 600 чакащи за такива жилища.

Препоръки за промени на надобщинско равнище

✓ Предлагаме при изготвянето на условията по следващите процедури за повишаване на енергийната ефективност на многофамилните жилищни сгради, които се финансират по Националния план за възстановяване и устойчивост на Република България, както и други национални и европейски програми, да бъдат премахнати изискванията за самоучастие осигурено от сдружението на собствениците в многофамилни сгради, когато над 50% от участващите в сдружението са с доход на член от домакинството под линията на бедност за страната.

✓ Предлагаме да се направи отделна подготвителна процедура за финансиране (или частично финансиране) на дейностите по първоначално обследване, сертифициране за енергийна ефективност за целите на проектните предложения, за изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики по чл. 169 от ЗУТ, на технически паспорт на сградата, на инвестиционен проект и оценка на съответствието му съгласно ЗУТ. Тази процедура да бъде насочена към домакинства в многофамилни сгради, където над 50 % от участващите в сдружението са с доход на член от домакинството под линията на бедност за страната за съответната година. Основанията за това и предходното предложение са: 1. преодоляване на неравенствата чрез изравняване на шансовете за участие в процедурите и от по-бедни домакинства и 2. по-голям ефект за повишаване на енергийната ефективност, тъй като е много вероятно поради бедността техническото състояние на сградите да е по-лошо от това на останалите.

✓ Пред вид, че в много общини има сериозен недостиг на общински жилища е добре поне да се помисли за създаване на схеми, които на проектен принцип да финансират строежа на общински жилища за целите на социалната жилищна политика на общините.