



ДОКЛАД

Добри практики в общинската жилищна политика за уязвими етнически групи в община Бяла Слатина

По данни от Преброяването през 2021 г., жителите на община Бяла Слатина са 19 434 души и са се стопили почти наполовина (с 46.5%) спрямо 1992 г. А през 2017 г., близо 40% от наличния жилищен фонд в област Враца, в която е разположена общината, е незает (по доклад на Световна банка „Покрив над главата: жилищният сектор в България“). Ромите в общината са 13.6% (2 699) според Преброяване 2021 г. Основно живеят в гр. Бяла Слатина (20 % от населението на града или малко над 2 хил. д.) според данните на различни изследвания (РОМАКТ 2014) и в още 6 села на общината.

В гр. Бяла Слатина ромите живеят в обособен квартал. В квартала условията на живот през 2014 г. са били по-лоши, отколкото в останалите квартали (Община Бяла Слатина, 2014), но още до 2017 г. това е частично преодоляно като постепенно кварталът е електрифициран, поставено е улично осветление със съдействието на Програма РОМАКТ на СЕ към ЕК, прокарана е отчасти канализация (Интервю с местната власт, 2023). Мнозинството от ромите в квартала използват спестяванията на работещите в чужбина за надграждане и благоустрояване на домовете си.

Жилищният проблем на част от ромите в гр. Бяла Слатина

Към 2015 г. около 300 души или 64 семейства на ул. Латинка в ромския квартал **живеят в незаконни жилища, изградени без строителни книжа върху общинска земеделска земя** и с незаконно включване към електроразпределителната мрежа и ВиК основно от съседите. За това са принудени да плащат нерегламентирани цени на стойност многократно надхвърляща стойността на реално потребеното количество. Улицата няма настилка и осветление, но е налично сметоизвозване. Поради бедност обитателите на Латинка не са в състояние да закупят или да наемат жилища на пазарни цени, което на някои места е довело до увеличаване на пренаселеността и съвместяване на три поколения в едно семейно жилище, както и до нарастване на броя на жилищата там, построени без спазване на съществуващата формална процедура и необходимите документи. Това е свързано с много неудобства за обитателите:

- повишен риск от отказ да получат адресна регистрация с всички социални последици;
- висок риск от принудително изваждане от домовете и разрушаване на жилищата;
- невъзможност да се заделят общински средства за изграждане на техническа инфраструктура за жителите на незаконни жилища върху земя извън регулация.

Това заедно с бедността, по-ниското образование и ограничения достъп до пазара на труда затруднява устойчивото решаване на жилищните им проблеми и изисква продължителни мултисекторни усилия от страна на местната власт и структурите на гражданското общество.

Какво е направила общината?

Общинските власти в Бяла Слатина търсят оперативни решения на съществуващите демографски, социални и икономически проблеми пред най-уязвимите групи в общината. Първоначално кметът предлага на бедни ромски семейства и групи да закупят необитавани селски къщи с дворове в добро състояние на много ниски цени – такива има в изобилие във всички села в общината. Ромите от града отхвърлят тази възможност поради реалния риск да не могат да си осигурят дори сезонна трудова заетост и поради риска от влошаване на достъпа до относително качествено образование и здравеопазване за децата и хронично-болните или възрастните членове на домакинството.

✓ Стъпките на местната власт за промяна на статута на незаконните ромски къщи в жилища в състояние на търпимост

Проблемите с нарастването на незаконното строителство извън ромската махала в града принуждават и активистите на местните ромски организации на гражданското общество, и представителите на местната власт да търсят решения на жилищните проблеми на най-уязвимите ромски семейства в съответствие със закона и предложените мерки в Националната стратегия за интеграция на ромите 2012-2020. Експерти по програма РОМАКТ на СЕ и ЕК – бивши кметове с опит в жилищните политики за уязвими етнически групи, както и юристи, със специализация в областта на адресната регистрация и устройството на територията периодично консултират общината. Общината предприема следните стъпки:

- a) По инициатива на кмета, с негова заповед и под неговото ръководство през 2015 г. е съставена **Общинска комисия, която прави обследване на състоянието на незаконните строежи, дава препоръки за тяхното подобряване и предлага да се предприемат следващи стъпки от общината, за да може да бъде присъден статут на търпимост на тези от тях, които са в относително добро състояние и не застрашават живота и здравето на ползвателите.** Няма законови задължения, нито пречки за създаването на комисията. Доброволци от Местната активна група

към програма РОМАКТ на Съвета на Европа и Европейската Комисия съдействат за убеждаване и подпомагат ромските семейства: да подготвят заявления за издаване на удостоверение за търпимост (типovi по чл.177, ал.3 от ЗУТ за обекти от IV и V категория), които те подават до кмета; да се обърнат към нотариус; да преминат през останалите задължителни законови процедури. Освен това активистите посредничат общината да се заеме с решаването на жилищните проблеми на уязвимите семейства.

- b) Нотариус образува производство по обстоятелствена проверка на всяко жилище и изисква от общинската служба за събиране на местни данъци и такси удостоверение за данъчна оценка на имотите, а от службата по Кадастър и регулация – скици на имотите. След получаване на изисканите документи нотариусът разпитва по трима свидетели за всеки казус относно това дали лицето е владяло имота необезпокоявано и без претенции от страна на други лица в продължение на 10 години. След установяване на тези факти нотариусът издава нотариален акт за собственост на жилището, с придобиването на който лицето може да започне обследване относно статут на търпимост на постройката си с подаване на заявление до кмета на общината. Цената на подобна нотариална услуга е поносима¹ и зависи от цената на имуществото според Закона за нотариусите и Тарифата за нотариусите и нотариалната дейност.**
- c) Общинският Съвет гласува да се промени видът на зоната от общинската поземлена собственост, където са били построени неформалните ромски къщи: от общински земеделски земи в „общинска градска поземлена собственост за жилищни нужди“. За целта се предлага да се обособят парцели (Реш. Об.С. 1054/20.07.2015 г.), върху които са построени незаконните жилища, за които общинската администрация да издаде удостоверение за търпимост.**
- d) След смяната на предназначението на тези общински земи (от селскостопански на градски жилищни парцели) и получаването на удостоверение за търпимост на жилищата, общинската администрация изготвя доклад до Общинския експертен съвет (съгласно Закон за устройство на територията - чл. 129) с искане за издаване на решение за одобряване на подробен устройствен план и обнародването му в Държавен вестник. Въз основа на Решението на Общински съвет за обособяване на парцели и за промяна на статута на земята след това**

¹ Към момента за къщите на ул. Латинка таксите биха варирали между 30 лв. и 160 лв., като за повечето едва ли биха надвишили 100 лв.

общината подава искане до Комисията към областната дирекция „Земеделие“ въз основа на чл. 24, ал. 2 от Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и чл. 40, ал. 1 от Правилника за прилагането му. Таксата, която трябва да заплати общината е 50 лв. при площ под 50 дка съгласно Тарифата за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи².

- e) **Областна дирекция „Земеделие“ издава окончателно решение за промяна на предназначението на земята и през 2017 г. те са включени в кадастралния план, кадастралния регистър и в Подробния устройствен план на град Бяла Слатина.**
 - f) **Собствениците на постройките, получили статут на търпимост, започват да плащат символичен (0.20 лв. на кв.м³) наем на общината за земята, върху която са построени жилищата, както и дължимия данък сгради за постройки със стабилен статут.**
- ✓ **Допълнителни стъпки на местната власт за подобряване на жилищната среда в бедните части на ромската махала в гр. Бяла Слатина**

Тъй като общината е собственик на земята, тя стартира действия за извършване на процедура за придобиване на устойчив статут на постройките със следните стъпки:

- a) **Провеждане на обследване на физическото и правното състояние на квартала и сградите, както и на икономическото състояние на общността и финансовите възможности на лицата да придобият собствеността върху новообразуваните урегулирани парцели.**
- b) **Промяна на предназначението на земята в зона за жилищно строителство чрез одобрение от съответните държавни агенции, административни органи и дружества – доставчици на комунални услуги.**
- c) **След приемането на статут на търпимост на постройките и след получените доказателства за изрядни наемни отношения с общината, собственик на земята, на която са построени, ЧЕЗ издава партиди на обитателите им за свързване и**

²<https://www.mzh.government.bg/bg/uslugi/administrativni-uslugi/izdavane-na-administrativni-aktove/promyana-prednaznachenieto-na-zemedelski-zemi-za-nezemedelski-nuzhdi/>

³ Отчет за изпълнение на интеграционните политики в община Бяла Слатина през 2019г. във връзка с План за действие на община Бяла Слатина за подкрепа на интеграционните политики (2018-2020 г.) – Таблица 1

достъп до електропреносната мрежа и монтира електромери за измерване на количеството потребявано електричество от всяко домакинство.

- d) **Жилищата със статут на търпимост са свързани с наличната водоснабдителна система.** Всички семейства имат отделни водомери и разходът на вода не е безконтролен.
- e) **Общината изгражда канализационна система за отпадните води за над половината от нововключените в регулация жилищни сгради.** Без достъп до канализация остават по-отдалечени и разпръснати жилищни сгради, за които ще се търси решение през новия планов период.
- f) **Общината изгражда и асфалтира нови улици (отсечки от улици) с цялата подземна инфраструктура и с улично осветление на благоустроената част.**
- g) **Регионална дирекция „Пожарна безопасност“ извършва проверки за наличие на аварийни изходи и начини за достъп до терена.**

Ресурси: Стъпките, гарантиращи законността на придобиването на статут на търпимост на доскоро незаконните постройки както се вижда от изложението струват основно воля, време и организация вместо финансови средства. Те отнемат приблизително между година и половина и две години. Повече струва самото благоустрояване – приблизително 4.24 млн. лв. общо за реконструкции в квартала (Отчет за изпълнение на интеграционните политики в община Бяла Слатина през 2019г. във връзка с План за действие на община Бяла Слатина за подкрепа на интеграционните политики (2018-2020 г.) – Таблица 1) – благоустрояването се извършва като част от общите политики, макар в тази част около ул. Латинка да се е наложило да бъдат извършени повече дейности.

✓ **Допълнителни стъпки за подобряване жилищните условия на ромите в гр. Бяла Слатина**

Успоредно с мерките, предприети от общината, част от ромите в града предприемат сами мерки за подобряване на жилищните си условия. Около 40-50 семейства са закупили жилища в българските квартали, стартирайки по този начин първи стъпки за намаляване на пространствената сегрегация на ромите в града. Допълнителен положителен ефект е известно намаляване на пренаселеността в ромския квартал.

За да подкрепи ефекта от жилищните политики общината е предприела и ефективно изпълнява също редица меки мерки за интеграция, намаляване на риска

от бедност и социално изключване в областта на образованието, здравеопазването и донякъде в заетостта.

Ефекти:

✓ ***За членовете на таргетираните семейства:*** значително се подобряват жилищните условия и гражданския статус на членовете на 64-те уязвими семейства. Рязко спада рискът от принудително извеждане от домовете, разрушаване на жилищните постройки и забрана за ползването им. Съществуващите жилища могат да бъдат предмет на прехвърлителни сделки, а собствениците им имат право на обезщетение в случай на отчуждителна процедура. Жителите на новия микроквартал са много доволни от тези промени. Енергийните разходи на мнозинството от тях са спаднали значително и са станали предвидими. Част от поводите за отсъствие на децата от детска градина и училище при проливни дъждове и по време на топенето на снеговете са отпаднали.

✓ ***За ромската общност в квартала*** тези промени са довели до значително подобрене на жилищните условия в квартала и до намаляване на рисковете за здравето, в резултат от подобряването на обществената хигиена и сигурността в квартала.

✓ ***Местната управа,*** също печели, тъй като общината урегулира квартала, който до този момент е имал статут на незаконен, получава приходи от редовно събирания данък сгради и от наема на земята, върху която са изградени жилищните постройки, в състояние е да стартира проекти за изграждане/подобряване на инфраструктурата на съответния квартал. **Създават се условия и възможност за организиране на търг или конкурс за продажба на новосъздадените урегулирани парцели.**

✓ ***За местната общност (за цялото местно население) и за другите заинтересовани страни*** (училища, детски градини, социални служби и др.) това означава много добра основа, която подкрепя общия процес на интеграция, която става все по-важна при намаляването на населението в общината и ролята на ромите в трудоспособна възраст за жизнеспособността на икономиката ѝ.

Предимства. Какво подпомогна усилията на общините?

✓ Основно предимство на общината е добрата образователна структура на ромите в Бяла Слатина. Това дава добър ресурс на общината, който ѝ позволява да се възползва от потенциала на общността при реализиране на политиките си.

- ✓ Друго предимство е иновативността и способността на местните власти да търсят нестандартни решения успоредно с добра нормативна ориентация.

Трудности пред общината при прилагането на добрата практика в областта на жилищната политика. Какво затруднява общината?

Икономиката на община Бяла Слатина е относително слаба, а към момента липсват инвестиции и намерения за такива. Това заедно с отдалечеността на общината от силно развити центрове е причина за:

- ✓ Затруднения при осигуряване на необходимите финансови средства за доизграждане и поддържане на техническата инфраструктура в ромския квартал в града, тъй като приходите в общинския бюджет са ограничени.
- ✓ Висока продължителна безработица в ромската общност и свързания с нея риск от бедност и социално изключване, което затруднява редовното изплащане на наема за земята, на която са построени жилищата с новоутвърден статут на търпимост, както и редовното плащане на ползваните електрически ток, вода и канализация и следователно застрашава устойчивостта на жилищните мерки.
- ✓ Общината е затруднена да привлече инвеститори, а това се оказва ключово за нейното бъдещо развитие, за да се предотвратят затихващи икономически функции.

Въпреки тези трудности общината се справила отлично с възможностите, които дават жилищните политики.

Подходящите бъдещи действия включват на първо място възможностите на чисто жилищните практики като продажба на парцелите (вкл. на изплащане), за които ромите плащат наем, за да се постигне по-добра устойчивост на политиките и за което няма законови пречки. На второ място е много важно общината да търси възможности за привличане на инвеститори и за включване на ромите в заетост. Местната инициативна група би могла да подпомогне този процес, но не е достатъчно. На трето място ориентация към политики за повишаване на енергийната ефективност на еднофамилните жилища в ромския квартал.

Препоръки за промени на надобщинско равнище:

- ✓ Част от пречките за възползване от възможностите на енергийната ефективност по оперативните програми са високите прагове за участие на по-бедни домакинства, които живеят в еднофамилни сгради. Общината, дори да иска да съдейства на тези

домакинства трудно може да помогне при тези високи прагове. Необходимо е преработване на процедурите както към по-ниски прагове за участие, така и за адекватно покриване на разходите по инвестиции на домакинствата, така че да имат и финансов стимул (в дългосрочен план да спестят разходи), което в досегашните процедури е дискусивно.

- ✓ Необходими са схеми, които финансират политики с интегриран характер. В примера на община Бяла Слатина позитивното е съчетаване на чисто жилищни политики с политики за благоустрояване и различни меки мерки. Най-работещите и устойчиви модели си остават тези, в които има създадени възможности за заетост и предприемачество, което е част от процеса на овластяване.
- ✓ Във връзка с необходимостта от насърчаване на инвестициите и предприемачеството в общината, считаме, че доста общини биха били облагодетелствани, ако има схеми с подходящи обучения в областта на повишаване на административния капацитет за привличане и задържане на инвеститори, както и за подпомагане на местно предприемачество (вкл. в ромската общност). Това би могло да подпомогне общината и нейната администрация при създаване на устойчиви условия и ефекти на жилищните политики.
- ✓ Практиката на община Бяла Слатина би могла да послужи като добър пример не само за останалите общини, но дава основание за изработване на модели, които да бъдат проектно финансирани през подходящи комбинирани схеми за жилищни политики, които в момента липсват.