

## **МОТИВИ КЪМ ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО И АДМИНИСТРИРАНЕТО НА МЕСТНИТЕ ТАКСИ И ЦЕНИ НА УСЛУГИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА БУРГАС**

### **1. Причините, които налагат приемането на допълнения и изменения на наредбата:**

Община Бургас подготвя проектно предложение за осигуряване на съвременни социални жилища за представители на групи в неравностойно положение по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г. (ОПРР). Социалната инфраструктура се използва за предоставянето на социални услуги, включително за осигуряване на подслон на най-нуждаещите се.

Настоящите изменения и допълнения се налагат от необходимостта да бъде определена наемна цена за ползване на социалните жилища, изградени по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г.

Социалните жилища, финансирани по ОПРР, следва да бъдат разграничени от общия общински жилищен фонд, като подходът при определянето на наема на социалните жилища следва да бъде различен и да се **базира на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещите се социални групи на социално приемлива цена**, което позволява освен ползване на социално жилище и задоволяване на всички останали битови потребности на лицата. Размерът на наема не следва да превишава разходите за поддръжка и осигуряване функционирането на сградите и прилежащите им пространства. Изпълнението на това условие се доказва с финансов анализ.

Изпълнението на посоченото условие гарантира, че в размера на компенсацията са включени само нетните разходи за осъществяване на дейността.

Наемните цени на социалните жилища се определят за 1 кв.м. полезна площ. Наемът за ползване на социално жилище ще се заплаща в ОП „Общински имоти” по посочена в договора за наем банкова сметка.

В насоките за кандидатстване по процедурата е посочено, че осигуряването на социални жилища за лица и семейства в неравностойно положение *представлява социална услуга*, която се предоставя от общината при условия и параметри, определени от нея самата. Изискването за изрично дефиниране на услугата е наложено с цел осигуряване на съответствие с приложимия режим по държавни помощи, съгласно който безвъзмездната финансова помощ се отпуска под формата на компенсация за Услуга от общ икономически интерес (УОИИ) в съответствие с **Регламент 360/2012 или Решение на ЕК 2012/21/ЕС**. Сред УОИИ, попадащи в обхвата на Решението са и УОИИ за посрещане на социални нужди във връзка със социалното жилищно настаняване и грижите и социалното включване на уязвимите групи (чл. 2, пар. 1, б. „в“). Осигуряването на социални жилища за лица и семейства в неравностойно положение при условията, заложи в насоките за кандидатстване, представлява именно такъв вид услуга и по тази причина е определено като „социална услуга“. По смисъла на Насоките „социална услуга“ не представлява непременно „социална услуга“ по смисъла на Закона за социалното подпомагане. Общината има пълната свобода при определянето на параметрите на услугата и правото да прецени по какъв начин да я регламентира, така че да гарантира съответствие с приложимия режим по държавни помощи.

---

Реферирайки към „наем“ в насоките за кандидатстване УО на ОПРР има предвид заплащането за предоставяната услуга, като същевременно не поставя конкретни изисквания услугите задължително да се предоставят срещу заплащане и в случай, че се предоставят срещу заплащане по какъв начин да се определи цената. Това е от компетенциите на органа на местната власт, създаващ услугата. Единственото изискване е заплащането да не надвишава разходите за поддръжка и осигуряване функционирането на сградите и прилежащите им пространства, което се доказва с финансов анализ. **Финансовия анализ следва да покаже, че проектът е изпълним и жизнеспособен, включително и в периода на устойчивост.** В тази връзка общинският съвет следва да вземе решение дали услугата ще се предоставя срещу заплащане и какъв да бъде неговият вид и размер.

---

## **2. Целите, които се поставят:**

Осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещите се социални групи на **социално приемлива цена**. Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на лица и семейства в неравностойно положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване.

## **3. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:**

Необходими са средства за изграждане, оборудване и обзавеждане на социални жилища. Съгласно сключеното споразумение за изпълнение на Инвестиционната програма, размерът на безвъзмездната финансова помощ за осигуряване на социални жилища за групи в неравностойно положение е 2 799 445,30 лева.

## **4. Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:**

Законосъобразно вземане на решение от Общински съвет – Бургас за предоставяне на услугата по социално жилищно настаняване срещу заплащане, както и определяне на неговият вид и размер.

## **5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:**

Предлаганият проект е съобразен с европейското законодателство, *Регламент 360/2012 или Решение на ЕК 2012/21/ЕС*, Решение на Комисията от 20 декември 2011 година, относно прилагане на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес и

Становище на Европейския икономически и социален комитет относно „Съобщение на Комисията: „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността — социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“ (СОМ(2006) 177).

## ФИНАНСОВА ОБОСНОВКА

**ОТНОСНО: Одобряване размер на таксите за наем на социални жилища, изградени по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г.**

### 1. Цел на финансовата обосновка

1.1. Определяне на социално приемлива цена за предоставяне на социални жилища за лица и семейства в неравностойно положение

2.1. Определяне на компенсацията за УОИИ - Финансираната инфраструктурата се разглежда като част от компенсацията за услуга от общ икономически интерес и в тази връзка следва да се осигури съответствие с Решение на Комисията от 20.12.2011 г. относно прилагането на член 106, параграф 2 от ДФЕС за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес.

### 2. Кратко описание на разгледаните варианти и мотиви за определяне на наемна цена на кв. м. за ползване на услугата социални жилища

Финансовата рентабилност на инвестицията се оценява посредством оценка на нетната настояща финансова стойност и на финансовата норма на възвръщаемост на инвестицията (ФНС(С) и ФНВ(С)). Тези показатели сравняват инвестиционните разходи с нетните приходи и измерват степента, в която нетните приходи на проекта са в състояние да изплатят инвестицията, независимо от източниците на финансиране. За да може даден проект да поиска финансов принос от фондовете ФНС(С) следва да бъде отрицателна, а ФНВ(С) следва да е по-малка от използваната за анализа дисконтова норма. При сравнителния анализ са разгледаните следните варианти:

2.1. *Финансов анализ „съществуващо положение”*, - Изготвен на база действащата Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас.

– При разгледания вариант проектът може да получи финансов принос от фондовете, тъй като показателя ФНС(С) е отрицателна величина, ФНВ(С) е по-малък от дисконтовата норма 4%, референтна за настоящия програмен период, но не изпълнява изискването за разграничение на социалните жилища от общия общински, жилищен фонд.

2.2. *Пазарен финансов анализ* – Изготвен при цени на наемите към 08.2018 г. в гр. Бургас в два варианта.

- Първи вариант е при пазарни цени на наеми в к-с „Меден Рудник“, където ще бъде изградена социалната инфраструктура. При него показателят ФНС(С) е отрицателна величина и ФНВ(С) е по-малък от дисконтовата норма 4%, референтна за настоящия програмен период. Дори и при така действащи пазарни нива на наеми в к-с „Меден Рудник“, проектът не би бил рентабилен и не би получил финансиране на пазарен принцип.

- Втори вариант – Анализът на инвестицията е изготвен на база действащи цени в ЦГЧ. При този вариант и двата показателя са с нулева стойност. Едно от изискванията, за да може проектът да бъде финансиран чрез финансов принос от фондовете не е изпълнено и следователно проектът не би получил европейско финансиране, освен ако бъде предоставена подходяща обосновка за социалната значимост на проекта.

2.3. *Финансов анализ социална поносимост* – Този анализ е изготвен като първоначално е определена наемна цена на кв. м., базирана на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещите се социални групи. Изчисленията показват, че максималната наемна цена от 0,37 лв. на кв. м площ за ползване на услугата социални жилища е цената, поносима за целевите групи, бенефициенти на предоставяната услуга. Размерът на социалната поносимост на едночленно домакинство е изчислен на база гарантирания минимален доход, съгласно постановление № 305 от 19 декември 2017 г. и % от ГМД, определен от НСИ /-доходи 2017 -домакинства и световна практика/. При този вариант финансовата норма на възвръщаемост на инвестицията ФНВ(С) е – **8,82%**, а нетната настояща стойност на инвестицията -ФННС(С) е отрицателна величина от **-2 831 002 лв.** и представлява компенсация за УОИИ, необходима за изпълняване на дейностите по предоставяне на услугата.

С одобрение на цена 0,37 лв. на кв. м. за ползване на услугата социални жилища и приемането на този вариант на финансов анализ се изпълняват следните изисквания от насоките за кандидатстване по оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г.:

- Определеният наем на социалните жилища се базира на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещи се социални групи на социално приемлива цена;
- Използва се диференциран подход при определяне на наема, който заедно с мерките за определяне на услугите по предоставяне на настаняването на целевите групи ще осигурят съответствие на компенсацията с правилата по държавни помощи.

Въз основа на направения сравнителен финансов анализ считаме, че *Вариант 2.3* е единствения приемлив за целите на кандидатстване по оперативна програма „ Региони в растеж“ 2014-2020 г. и предлагаме одобряване на наем в размер на 0,37 лв. на кв. м. площ, за ползване на услугата социални жилища.