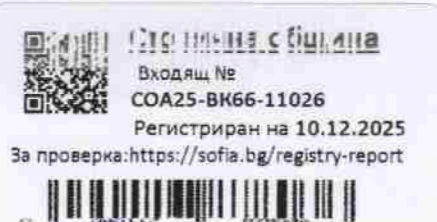




## СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33,  
council.sofia.bg, тел.: 02 93 77 591



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Входящ №

СОА25-ВК66-11026

Регистриран на 10.12.2025

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>

До

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД

**ОТНОСНО:** Създаване на работна група за анализиране и изменение на нормативната уредба във връзка с общинските жилища на територията на Столична община.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 57, ал. 1 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Столична община е входящ доклад с вх. № СОА25-ВК66-2923/08.04.2025 г., чрез който се предлага приемането на нова Наредба за общинските жилища на Столична община, както и входяща към него обобщена справка с вх.№ СОА25-ВК66-2923-[9]/27.05.2025г. Докладът бе отложен за доработване с оглед големия обществен интерес, постъпилите становища, както и с оглед сложния характер на материята, свързана с жилищната политика на столицата.

Паралелно с това, нормативната уредба, регулираща цените при сделки с недвижими имоти на Столична община е остаряла, фрагментирана и неотговаряща на актуалните пазарни условия, социално-икономическите реалности и стратегическите цели за устойчиво развитие на жилищния фонд. Настоящият момент създава необходимостта тези два ключови нормативни акта да бъдат разгледани синхронно, тъй като регулацията на жилищния фонд и регулацията на цените при сделки са взаимосвързани елементи на единна жилищна политика.

Жилищната политика представлява комплекс от социални, икономически, градоустройствени, демографски и антикорупционни мерки, които следва да бъдат разглеждани в тяхната взаимна зависимост. Действащата нормативна уредба за общинските жилища показва съществени дефицити, изразяващи се в неравномерно планиране на жилищния фонд. Съществуват и трайни проблеми, свързани със злоупотреби, недостатъчни контролни механизми и ниска ефективност при управлението на имотите. Поради това новата Наредба следва да предвиди ясни критерии, прозрачни процедури, актуализирани критерии на правоимащите групи, нови стимули за млади семейства, както и надежден механизъм за поддържане и обновяване на жилищния фонд.

Нормативната уредба относно определянето на цени при продажба и отдаване под наем на общински имоти е изготвяна в различни периоди и по несъгласувани методики, което води до липса на последователност и стратегическа логика. Това поражда значителни отклонения от пазарните стойности, затруднява устойчивото финансиране на жилищни политики, създава непредвидимост за гражданите и поставя затруднения пред планирането на бюджетните приходи. Допълнително, липсата на единен и прозрачен подход често поражда съмнения в справедливостта на сделките. С оглед на това е необходимо изменения в Наредбата, която ясно да разграничава пазарните от социалните наеми, да регламентира механизми за актуализация при инфлация и пазарни промени и да осигурява защита на обществения интерес при продажби, като същевременно създава предвидим и ясен режим за гражданите, бизнеса и администрацията.

В тази връзка е необходимо създаването на работна група, която ще даде възможност да се постигне конструктивен и балансиран компромис, основан на предложенията на общинските съветници, експертните становища на администрацията, позициите на районните кметове и аргументите на граждански и професионални организации и да предложи окончателен, балансиран и ефективен вариант за изменения и допълнения в Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, както и Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

С оглед на изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 57, ал. 1 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, предлагаме на вниманието Ви проект за решение, с което Столичният общински

съвет да създаде работна група за анализиране и изменение на нормативната уредба във връзка с общинските жилища на територията на Столична община.

Приложение:

1. Проект за решение;

С уважение,

П

Николова  
и Петров  
Зорков  
Сотирас  
Радев  
Стефанова  
Бачко  
Таня



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, Тел. 93 77 591,  
Факс 98 70 855, e-mail: info@sofcouncil.bg

ПРОЕКТ

## РЕШЕНИЕ № ....

на Столичния общински съвет  
от ..... 2025 година

За създаване на работна група за анализиране и изменение на нормативната уредба във връзка с общинските жилища на територията на Столична община.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 57, ал. 1 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

#### РЕШИ:

1. Създава работна група за анализиране и изменение на нормативната уредба във връзка с общинските жилища на територията на Столична община, в състав, както следва:

1. Председател - .....

Членове:

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

6. ....

7. ....

8. ....

9. ....

10. ....

11. ....

Представители на администрацията на Столична община:

12. ....

13. ....

II. Работната група по т. I се създава за срок до 31.03.2026 г., със следните задачи:

1. Да извърши анализ на нормативната уредба на Столична община, с оглед реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища, както и цените при сделки с недвижими имоти на Столична община;

2. Да подготви предложения за изменение на съответните нормативни актове, във връзка с общинските жилища на територията на Столична община;

III. Дейността на работната група се осъществява чрез активно взаимодействие с гражданските организации, районните администрации и други представители на направленията и дирекциите на Столична община по отношение на необходимите документи и информация за изпълнение на възложените ѝ задачи.

IV. Работната група заседава по ред и дни, определени от нейния председател в рамките на установения срок.

V. В дейността си работната група се подпомага от служител на дирекция „Секретариат на СОС“, както и от външни експерти към Постоянните комисии на Столичния общински съвет по въпроси от тяхната компетентност.

VI. Работната група подготвя и представя пред Столичния общински съвет доклад за своята дейност в едномесечен срок от приключването ѝ.

Настоящото решение е прието на ..... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2025 година, Протокол № ..... от ..... 2025 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: .....

(ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ)

Юрист от администрацията на СО: .....

(Име, фамилия, длъжност)