



Punct de vedere

Asupra proiectului de HCL „**Procedura de achiziție de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale**”

Supus consultării publice de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, 23.04-10.05.2019

CUPRINS

Rezumat

I. Locuințele sociale și dreptul la locuire

II. Recunoașterea nevoii acute de locuințe sociale în Cluj-Napoca

III. Inițiative anterioare ale Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea creșterii stocului de locuințe sociale și nevoia ca informațiile cu privire la bunurile imobiliare publice să devină accesibile pentru toți

IV. Argumentul principal utilizat în Referat în favoarea achiziției de locuințe de pe piață și opinia noastră despre el

V. Propunerile noastre cu privire la creșterea fondului de locuințe sociale

VI. Aspecte la care documentele supuse consultării publice nu se referă, dar ele ar trebui clarificate și făcute publice

ANEXĂ. De ce avem nevoie de locuințe sociale publice?

Enikő Vincze și George Zamfir  
Căși sociale ACUM!

09.05.2019, Cluj-Napoca

## Rezumat

Locuirea este o nevoie primordială și un drept fundamental al omului. De aceea, asigurarea în fapt a accesului la locuință adecvată trebuie definită la intersecția prevederilor din legea locuinței, legislația socială, legea anti-discriminare, precum și din Constituția României și din Carta Socială Europeană.

Recunoașterea de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca a nevoii de creștere a fondului de locuințe sociale este absolut binevenită, atât din punctul de vedere al persoanelor marginalizate, cât și al celor mulți afectați de criza locuirii (discrepanța mare între venituri și costurile locuirii în acest oraș). Estimarea nevoii de locuințe sociale publice trebuie să se facă printr-o metodologie complexă, nu doar pe baza cererilor de locuințe sociale din ultimii ani. Creșterea fondului de locuințe sociale ar trebui abordată în cadrul unei Strategii locale pe locuire. Aceasta va trebui să răspundă la multiplele manifestări ale crizei locuirii (dezvoltare spațială inegală, lipsa de locuințe publice, dezvoltare imobiliară pentru profit, evacuări forțate, persoane fără adăpost, zone urbane marginale, chirii mari, etc). Și ar trebui să devină parte dintr-o dezvoltare urbană de care beneficiază toți locuitorii orașului, nu doar cei înstăriți, și nici un caz doar cei care fac profit de pe urma ei.

Atât timp cât contribuie la creșterea fondului de locuințe sociale publice, considerăm că achiziția de pe piață a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale este o modalitate contextual acceptabilă. Însă nu aceasta ar trebuie să fie singurul și nici măcar cel mai important instrument al creșterii fondului de locuințe sociale; este nevoie de multe alte proceduri mai puțin costisitoare, și care nu intră în logica tranzacțiilor imobiliare, dintre care primăria a utilizat deja câteva în ultimul deceniu.

Locuințele sociale din clădiri colective de locuințe publice nu sunt cauză de stigmatizare dacă respectă standarde de calitate, sunt conectate la oraș, nu sunt în zone subdezvoltate din punct de vedere infrastructural, sunt construite în varii tipologii arhitecturale, și dacă sunt accesibile unor categorii sociale diverse îndreptățite pe baza venitului lor la locuință socială și/sau dacă persoanele cu venituri mici care le locuiesc beneficiază de protecție socială adecvată. Invocarea scopului de a evita segregarea socială și stigmatizarea nu poate fi argument împotriva construirii de clădiri colective de locuințe sociale. Ele pot fi spații ale colectivelor de chiriași care pot deveni buni administratori ai imobilelor și colaborează cu primăria în administrarea lor, fiind totodată uniți de auto-organizare ce apără drepturile chiriașilor.

Creșterea numărului de locuințe sociale trebuie să meargă mână în mână cu modificarea criteriilor de atribuire de locuințe sociale în municipiu. Din felul în care se pune problema locuințelor sociale în acest Referat, reiese că se caută soluții pentru creșterea numărului de locuințe sociale având în vedere situația categoriilor cele mai dezavantajate sau marginalizate social. Dacă într-adevăr se urmărește acest scop, atunci nu se poate ca această abordare să nu se continue și în stabilirea criteriilor de atribuire de locuințe sociale, ceea ce impune modificarea sistemului local de criterii actual. De asemenea, în completarea acestei măsuri, este nevoie urgentă și de măsuri de prevenire a evacuărilor de pe urma cărora nu li se oferă locuințe alternative adecvate celor evacuați.

## I. Locuințele sociale și dreptul la locuire

În acest document ne formulăm punctul de vedere mai degrabă față de ideile și argumentele expuse în "Referatul privind propunerea de inițiere a hotărârii despre procedura de achiziție de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale," și mai puțin față de aspectele tehnice ale procedurii de achiziții.

Ne folosim de acest proces al consultării publice pentru a ne expune poziția față de nevoia de locuințe sociale publice în orașul Cluj-Napoca și posibilele moduri de a le produce. Reamintim că mișcarea noastră se concentrează în mod deosebit pe fenomenul crizei locuirii din punctul de vedere al persoanelor cu venituri mici și care locuiesc în condiții inadecvate, printre ele persoanele de etnie romă forțate de diverși factori și actori să locuiască în zona Pata Rât. Am militat și milităm pentru asigurarea accesului efectiv al acestor persoane la locuințe adecvate și sigure, care, conform viziunii noastre, sunt tocmai locuințele sociale din oraș, aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, aparținând domeniului său public, adică inalienabile, și administrate de Consiliul Local.

Împreună cu numeroși activiști pentru dreptul la locuire și la oraș din România și din Europa, susținem că **locuirea este o nevoie primordială și un drept fundamental al omului, iar locuințele publice sunt un mijloc prin care această nevoie poate fi satisfăcută și acest drept poate fi asigurat în mod efectiv pentru cei care nu își pot procura o locuință de pe piață;** pentru că veniturile lor sunt prea mici față de costurile locuirii și/sau pentru că împovărarea cu datorii bancare nu este soluție pentru ei. Dar, pornind de la definiția locuinței sociale din Legea locuinței bazată pe criteriul venitului, cel puțin până când nu vor fi suficiente locuințe publice care să îi deservească pe toți cei 70% din populația României care au venituri medii, este important să prioritizăm accesul la fondul existent de locuințe sociale persoanelor care: trăiesc în sărăcie; câștigă la nivelul sau sub nivelul venitului minim; locuiesc în condiții inadecvate; sunt sub risc de evacuare sau au fost evacuate; suferă de alte privări materiale; au varii forme de dizabilități. Astfel, precum sugerează și Referatul cu pricina, **locuințele sociale pot funcționa ca un instrument al incluziunii sociale.** Dar - spunem noi - **ele trebuie văzute și ca mijloc prin care se asigură în mod efectiv dreptul la locuire al tuturor, căci într-un oraș precum Cluj-Napoca, unde un metru pătrat de locuință este de trei ori mai mare decât salariul mediu, criza locuirii este o realitate trăită zi de zi de tot mai mulți oameni.**

Susținem că dacă orașul ar avea un fond de locuințe sociale prin care să răspundă măcar nevoilor de locuire ale categoriilor sociale menționate mai sus, cât și alte tipuri de locuințe non-profit scoase din logica pieței, în timp, și printr-o creștere semnificativă a acestor stocuri, acestea ar avea un impact pozitiv și asupra accesibilității locuințelor de pe piață. Dar știm că, desigur, prețul de pe piața de locuințe depinde de foarte mulți factori, inclusiv de relația între cerere și ofertă, dar și de speculațiile din domeniul tranzacțiilor imobiliare. Tocmai de aceea **propunem ca măsurile de creștere a numărului de locuințe sociale publice să fie concepute ca parte dintr-o strategie locală a locuirii care răspunde la toate manifestările crizei locuirii.**

## II. Recunoașterea nevoii acute de locuințe sociale în Cluj-Napoca

Înainte de toate, salutăm faptul că Primăria Municipiului Cluj-Napoca a recunoscut concret și public nevoia de a crește stocul de locuințe sociale în oraș. Precum se observă în Referatul ce stă la baza proiectului de HCL, anual se depun circa 400 de solicitări și autoritatea locală distribuie în medie 15 locuințe. Acest număr de solicitări este desigur mare față de numărul de locuințe distribuite, dar să nu uităm că el a fost și mai mare înainte de anii în care criteriile locale de atribuire s-au înăsprit de la un HCL la altul (în anul 2010 fiind depuse 3820 de cereri).

Desigur, precum arată și Referatul, cauzele procentului redus de locuințe sociale nu sunt doar de natură locală. Ele țin, adăugăm noi, de transformarea socialismului real în capitalism neoliberal, proces ce a însemnat privatizarea, comodificarea excesivă și financiarizarea locuirii și în România. Totodată credem că **un oraș ca și Cluj-Napoca ar trebui și ar putea să devină un model pentru toată țara în ce privește (re)crearea fondului de locuințe publice și sociale**. Cu acest scop ar trebui să își dorească înfrățirea cu orașe precum Viena, unde 25% din fondul de locuințe este în proprietatea municipalității, 62% din populație locuiește în locuințe cu chirii subvenționate, în timp ce primăria controlează în mod indirect peste 200.000 de unități locative aflate în proprietatea unor companii private, astfel încât nimeni nu cheltuie peste 25% din veniturile sale pe locuire ([https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr edge featd article 011314.html](https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr%20edge%20featd%20article%20011314.html)).

Salutăm și faptul că în politica publică de locuire a orașului se apelează la prevederi din legislația socială, în primul rând ale legii asistenței sociale, cât și ale legii privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, nu doar prevederi ale legii locuinței. Precum vom argumenta mai jos, credem că, pe lângă introducerea perspectivei sociale în politica locuirii și în dezvoltarea urbană, este nevoie și de perspectiva non-discriminării. Desigur, aplicabil nu doar în Cluj-Napoca. Pentru că, precum observă și recentul “Raport al Comisiei Europene privind evaluarea cadrului UE pentru strategiile naționale de integrare a romilor până în 2020” (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0785&from=EN>), este timpul ca aceste strategii să se concentreze pe cele mai neglijate două domenii ale politicilor de până acum, și anume locuirea și “atitudinile negative și discriminatorii față de romi”, domenii în care responsabilitatea autorităților publice locale este covârșitoare.

De asemenea, apreciem că în sfârșit apare într-o propunere de HCL și referirea la capitolul “Clujul incluziv” din “Strategia de Dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca 2014-2020” ([http://cmpg.ro/wp-content/uploads/2014/02/Clujul incluziv 13 febr2014 FINAL.pdf](http://cmpg.ro/wp-content/uploads/2014/02/Clujul_incluziv_13_febr2014_FINAL.pdf)) și tocmai cu privire la locuințele sociale. Se pare că primăria dă semne că ar recunoaște **nevoia de o dezvoltare urbană de care să beneficieze toți locuitorii orașului nu doar cei mai înstăriți și, în nici un caz, nu doar cei care fac profit din dezvoltarea imobiliară**. Se pare că prin reconsultarea acestui document strategic, administrația locală acceptă că **explicația stării de sărăcie este una sistemică** și nu ține de caracteristicile individuale și/ sau culturale ale persoanelor; și că **locuirea adecvată este pentru toți oamenii o condiție pentru participarea pe picior de egalitate la toate celelalte domenii ale vieții**: educația școlară, piața muncii, sănătatea, viața culturală, socială, publică și politică. **Aceste principii sunt importante și dacă primăria le va promova în mod**

**susținut de acum încolo, va putea juca un rol important în eliminarea prejudecăților legate de oamenii săraci și/ sau de persoane de etnie romă.**

Nu în ultimul rând, ne bucurăm că au contat și acțiunile noastre diverse din ultimii aproape 10 ani prin care am atras atenția asupra unor fenomene negative ce se întâmplă în oraș: evacuările care lasă oamenii fără locuință adecvată; ghetoizarea zonei Pata Rât în preajma rampelor de deșeuri ce pun în pericol viața oamenilor; lipsa acută de locuințe sociale; caracterul discriminator și nelegal al criteriilor de atribuire de locuințe sociale: creșterea costurilor locuirii în Cluj-Napoca, asta și datorită faptului că locuințele sunt accesibile aproape exclusiv doar prin piață, adică din cauza super-comodificării, dar și a financiarizării locuirii. Pe lângă apelul de a conștientiza aceste teme și a-și asuma responsabilitatea față de ele, nu demult am depus în atenția primăriei și Ordinului Arhitecților din România - Transilvania o propunere de a înscris locuințele sociale publice printre obiectivele de utilitate publică în PUZ-ul cartierului Sopor și printre obiectivele temei concursului.

În Referatul ce stă la baza propunerii de HCL despre care discutăm, este citat un document al campaniei Căși Sociale ACUM, "Dosarul politicii de locuințe sociale," depus de către Fundația Desire în atenția primăriei în 2016, ce conținea și "Inițiativa cetățenească pentru o politică justă de locuire socială" semnată la acea oră de circa 1000 de susținători. Solicitam atunci administrației publice locale:

- a) Creșterea stocului de locuințe sociale din fondul locativ public**
- b) Modificarea criteriilor de atribuire a locuințelor sociale.**

Ambele solicitări sunt mai actuale azi ca oricând.

### **III. Inițiative anterioare ale Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea creșterii stocului de locuințe sociale și nevoia ca informațiile cu privire la bunurile imobiliare publice să devină accesibile pentru toți**

Decizia de acum a primăriei de a crește stocul de locuințe sociale se înscrie în șirul unor inițiative din trecutul apropiat: realizarea din bugetul local de către primărie în anul 2008 a mai multor blocuri cu un total de peste 270 de apartamente pe str. Timișului; investițiile finalizate în anii 2013 (str. Albac), respectiv 2014 (str. Iuliu Coroian), când administrația publică locală a convertit prin fonduri europene două clădiri în imobile de locuințe sociale.

Politica locală de creștere a fondului de locuințe sociale a fost chiar și mai ambițioasă acum peste un deceniu în urmă. În 2007 și 2008, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca s-a asociat cu firme private cu acest scop: (1) cu Polus Real Estate SRL, formând Societatea Comercială Cartierul Tineretului Cluj SRL, prin care, din totalul de 5870 locuințe, CL urma să beneficieze gratuit de 384 de locuințe sociale, și de un număr de 180 de locuințe cu titlu de participare la profit; (2) cu SC Impact Developer & Contractor SA, formând societatea SC LOMB SA Cluj-Napoca, prin care CL urma să primească 75 de locuințe sociale din cele 2500 de apartamente planificate a fi construite. Astfel de inițiative au fost precedate de formarea în 1998 a Societății Comerciale pentru Dezvoltarea

Construcției de Locuințe CASAROM Cluj-Napoca, care urma să construiască în Borhanci un cartier rezidențial. În schimbul concesiunii de teren CASAROM ar fi urmat să livreze municipalității 120 de locuințe sociale și 14 hectare de teren viabilizat. Aceste proiecte nu s-au realizat niciodată, dar pe terenurile publice cu pricina s-au demarat alte investiții imobiliare. Nu putem să nu ne întrebăm de ce nu a folosit Primăria și CL Cluj-Napoca terenurile sale măcar după trecerea crizei și relansării industriei construcțiilor cu scopul de a crea mai multe locuințe sociale în orașul care începea să atragă tot mai multă forță de muncă datorită dezvoltării sale economice?

*În această ordine de idei, ne folosim de această ocazie a consultării publice, pentru a solicita primăriei să facă publică lista terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, din domeniul public și din domeniul privat; atât cele care sunt goale, cât și cele care sunt date în concesiune unor companii private. Populația orașului trebuie informată de exemplu prin afișarea acestor liste pe pagina de internet a primăriei, pentru că aceste terenuri ar putea fi folosite cu scopul construirii de locuințe sociale publice.*

*De asemenea, populația Clujului chemată la această consultare publică are dreptul să afle despre clădirile aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, din domeniul public și din domeniul privat, cu destinația de locuință: câte sunt, în ce stare se află, și ce demersuri se vor face în vederea renovării lor pentru a se stopa scoaterea lor din circuitul locativ. Reamintim că prin HG 457/2017 de modificare a normelor Legii locuinței, informarea publică pe site-ul instituției pe aceste teme devine obligatorie. În plus, ar fi de aflat și despre numărul clădirilor municipiului cu altă destinație decât locuințe, ocupate sau vacante, pentru a vedea din acest stoc ce s-ar putea transforma în locuințe sociale.*

Din 2010 înapoi, cei interesați de dezvoltarea stocului de locuințe publice au putut urmări și procedura de trecerea unui teren din Valea Gârbăului din domeniul public al statului și administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în vederea realizării unor obiective de interes public și a construirii de locuințe inclusiv prin programe ANL. În 2016 s-a redeschis această posibilitate, ceea ce ne conduce să

*Solicităm Primăriei Municipiului Cluj-Napoca să facă uz de acest teren și cu scopul de a construi locuințe sociale, după ce, desigur, îl urbanizează și îl conectează la infrastructura orașului. De asemenea, solicităm Primăriei să facă publică lista terenurilor și clădirilor vacante pe teritoriul orașului, care aparțin domeniului public al statului și sunt în administrarea unor ministere, cum ar fi Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Transporturilor, Ministerului Agriculturii și altele. În plus, vă rugăm să faceți publice demersurile pe care le-ați făcut în ultimele două decenii cu acest scop al trecerii în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca al unor astfel de terenuri și clădiri. Respectiv, ce demersuri vă propuneți să faceți în viitorul apropiat în acest sens. Și să transmiteți populației Clujului dacă intenționați să le folosiți pentru a crește stocul de locuințe sociale.*

#### **IV. Argumentul principal utilizat în Referat în favoarea achiziției de locuințe de pe piață și opinia noastră despre el**

*“Construirea unor blocuri cu locuințe sociale este un pericol de segregare socială, [...] și achiziționarea de locuințe disparate evită acest lucru.”*

Faptul că cineva beneficiază de o locuință socială, **nu este motiv de stigmatizare, ci este o recunoaștere a dreptului său.**

Noi considerăm că proiectele anterioare de creștere a fondului de locuințe sociale amintite în paragraful de mai sus reprezintă exemple concrete și variate ale faptului că **acordarea de locuințe sociale într-un singur imobil sau în proximitate nu a condus la formarea de zone în care „grupuri vulnerabile” au fost „expuse riscului stigmatizării și segregării sociale,”** așa cum se sugerează în Referat că s-ar putea întâmpla în cazul concentrării spațiale a locuințelor sociale.

Locuințele sociale nu sunt locuințe de proastă calitate. Din contra, ele trebuie să respecte niște standarde definite în Legea locuinței, care fac ca aceste locuințe să fie chiar mai generoase spațial și ca dotări decât multe locuințe private. **Dacă respectă aceste standarde, locuințele sociale, chiar dacă sunt într-un singur bloc sau alt tip de clădire colectivă, nu au de ce să fie stigmatizate.**

Zonele urbane unde se pot amplasa blocuri sau alte unități colective de locuințe sociale, sunt teritorii integrate în oraș, fiind zone urbanizate și conectate prin transport public și alte căi de comunicare cu restul orașului. Primăria poate și trebuie să aibă grijă ca **aceste zone să beneficieze anual de suficient buget public pentru întreținerea lor și/ sau dezvoltarea lor infrastructurală, astfel evitând riscul de stigmatizare.**

**Considerarea locuințelor sociale din punct de vedere arhitectural ca orice altă locuință, cu tipologii variate,** contribuie și ea la evitarea stigmatizării cu care locuirea socială a fost adesea asociată.

Unitățile de locuințe sociale adunate la un loc pot avea potențialul de a crea **spații colective, de socializare, de întraajutorare și de auto-administrare. Colectivele de chiriași** pot deveni administratori ai blocurilor, putând fi atât bune colaboratoare ale proprietarului de locuințe (municipalitatea), cât și structuri de auto-organizare a chiriașilor cu scopul apărării drepturilor lor.

Conform Legii locuinței, un prim criteriu al îndreptățirii la locuință socială este ca persoana să aibă venituri sub venitul mediu pe economie. **Această categorie de venit include o multitudine de statute sociale, persoane cu profesii și ocupații și funcții diferite, de etnii și vârste diferite,** deci cu siguranță blocurile de locuințe sociale nu sunt locații ale unor categorii sociale omogene, strict delimitate de restul locuitorilor orașului datorită faptului că locuiesc în blocuri de locuință socială. Însă, **nici categoria socială omogenă nu ar trebui să fie considerată o problemă în sine, dacă locuințele în cauză sunt adecvate și conectate la oraș, și nu se află în zone poluate și subdezvoltate din punct de vedere infrastructural, și dacă, acolo unde este cazul, locatarii beneficiază de o protecție socială adecvată.** Mai departe, dacă criteriile de atribuire de locuințe sociale sunt adecvate, astfel încât să nu excludă pe nimeni îndreptățit de la accesul la ele, atunci

blocurile de locuință socială asigură și mixtura socială la care primăria pare că dorește să contribuie prin politicile sale de locuire.

## V. Propunerile noastre cu privire la creșterea fondului de locuințe sociale

1). Lansarea acestei inițiative este un moment bun pentru ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să elaboreze o **Strategie pe locuire, cu un capitol privind locuințele sociale și publice**. Aceasta ar putea să fie o strategie pe 10 ani, dar cu măsuri pe termen scurt, mediu și lung, precum și cu planuri anuale și alocări bugetare adecvate. Printre temele adresate de ea ar trebui să se găsească următoarele:

- a) Situația locuirii în Cluj-Napoca (analiză: număr de unități locative pe tipuri de locuire și proprietate, costurile locuirii, supraaglomerarea și supraîncărcarea, comunitățile închise, locuințe neconvenționale, servicii publice în cartiere, dezvoltare spațială inegală, etc)
- b) Viziunea administrației publice locale asupra locuirii pentru o dezvoltare urbană caracterizată de dreptate spațială și socială
- c) Fondul de locuințe sociale și alte locuințe publice ale municipiului (fond existent, identificare nevoi, planul de creștere a acestui fond, modalități de creștere, sistemele de atribuire și repartizare ale acestor locuințe, administrarea fondului locativ public, etc)
- d) Fondul de locuințe private (fond existent în proprietatea persoanelor fizice și personalităților juridice, colaborarea primăriei cu dezvoltatorii imobiliari, reglementarea dezvoltării imobiliare în favoarea bunului public și intereselor cetățenilor, etc)
- e) Administrarea adecvată a terenurilor și clădirilor goale în scopul unui urbanism public și a realizării unor obiective de utilitate publică, inclusiv locuințe sociale
- f) Prevenirea evacuărilor forțate în municipiu, adică a evacuărilor care lasă persoanele evacuate fără adăpost
- g) Zone urbane marginale în oraș și planurile privind dezvoltarea acestora
- h) Planul municipalității legat de locuirea în zona rampelor de deșeuri din Pata Rât
- i) "Housing first" pentru persoanele fără adăpost
- j) Reglementarea chiriilor (cercetarea situației reale a pieței de chirii, control al chiriilor, etc)
- k) Creșterea fondului de cămine studențești în colaborare cu mediul universitar
- l) Reglementarea listării locuințelor pe platforme de închiriere de tip Airbnb

2). Fundamentarea deciziei de a crește fondul de locuințe sociale ar trebui să se facă nu doar prin apelul la **legea locuinței și legislația socială** (chiar dacă este de apreciat că argumentarea se face la intersecția celor două). Ci ar trebui să facă apel și la **Constituția României** care prevede printre obligațiile statului asigurarea pentru toți a unui trai decent ce include la rândul său și o locuință decentă. Precum și la **Carta Socială Europeană**, în special la articolele sale privind dreptul la locuință ca drept social-economic. Utilizând și aceste argumente - pe lângă faptul că se recunoaște că locuința socială publică este un mijloc al incluziunii sociale și reducerii sărăciei și că statul, respectiv Consiliile Locale au obligația să asigure o locuință persoanelor marginalizate social,



precum și să îi susțină în plata costurilor de utilități -, se va putea evita reducerea locuinței sociale publice la asocierea sa cu sărăcia. Acest lucru este important de reținut pentru a nu reproduce prejudecata conform căreia doar "grupurile vulnerabile" au probleme cu locuirea și cum că ele ar avea aceste probleme tocmai pentru că ar fi "vulnerabile," adică ar avea ceva presupuse insuficiențe intrinsece. Căci **criza locuirii ce rezultă din discrepanța între veniturile mici și costurile mari ale locuirii, afectează tot mai multe persoane din societatea noastră, iar problemele locuirii sunt probleme sistemice, nu țin de trăsături individuale și/sau de grup.**

3). **În vederea estimării nevoii de locuințe sociale publice** nu este suficient dacă se face referire doar la numărul de cereri de locuințe sociale, pentru că de câțiva ani încoace, multe persoane nu și-au mai depus cereri, fiind descurajate atât de numărul redus de locuințe sociale care se atribuie anual, cât și de criteriile ce făceau cele mai nevoiașe persoane drept neeligibile. Pentru asta **este nevoie de o metodologie mai complexă**, care să se refere printre altele și la următoarele: numărul de persoane aflate sub risc de evacuare; numărul persoanelor care locuiesc în locuințe informale; numărul de persoane marginalizate social; numărul persoanelor fără adăpost; numărul gospodăriilor din Cluj-Napoca care locuiesc în locuințe supraaglomerate; numărul gospodăriilor unde venitul pe persoană este sub venitul mediu, al celor unde venitul pe persoană este între venitul minim și cel mediu, și al celor unde venitul pe persoană este sub venitul minim.

4). Cu siguranță **nu achiziția de pe piață a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale trebuie să fie instrumentul cel mai important pentru creșterea fondului de locuințe sociale. Însă, atât timp cât contribuie la creșterea fondului de locuințe sociale publice, considerăm că achiziția este o modalitate contextual acceptabilă.** Trebuie evitat ca această procedură să devină singurul sau cel mai utilizat mijloc, și/sau să devină încă un suport pentru dezvoltatorii imobiliari care își vând marfa pe piață. Strategia de locuințe publice și sociale a municipiului va trebui să identifice multe alte proceduri, mai puțin costisitoare, și care nu intră în logica tranzacțiilor imobiliare, printre ele:

- a) Construire/renovare locuințe sociale din buget local
- b) Solicitare de sprijin din partea statului în vederea construirii de locuințe sociale (conform Legii Locuinței și normelor sale de aplicare)
- c) Accesare fonduri europene cu scopul construirii/ renovării de locuințe care să intre în fondul de locuințe sociale publice
- d) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- e) Preluarea unor imobile nefolosite din proprietatea ministerelor
- f) Introducerea în intravilan a unor terenuri susceptibile, urbanizarea și conectarea lor prin transport public la restul orașului
- g) Asocierea cu investitori imobiliari privați pentru cedarea unor apartamente nou construite în fondul de locuințe sociale publice inalienabile.

5). **Creșterea numărului de locuințe sociale trebuie să meargă mână în mână cu modificarea criteriilor de atribuire de locuințe sociale** în municipiu. Modul în care în Referatul în cauză se face apel la argumentele legislației sociale atunci când se susține nevoia creșterii fondului de locuințe sociale (legea asistenței sociale, și legea privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale), trebuie în mod neapărat și urgent utilizat și în redefinirea criteriilor de atribuire de locuințe sociale. **Din felul în care se pune problema locuințelor sociale în acest Referat, reiese că se caută soluții pentru creșterea numărului de locuințe sociale având în vedere situația categoriilor cele mai dezavantajate sau marginalizate social. Dacă într-adevăr se urmărește acest scop, atunci nu se poate ca această abordare să nu se continue și în reforma criteriilor de atribuire de locuințe sociale.** Doar prin schimbarea criteriilor de acum, stabilite la nivel local, se va putea asigura că persoanele cu venituri mici, care locuiesc în condiții inadecvate și/ sau în nesiguranță și care suferă din cauza unor deprivări multiple, vor avea acces efectiv la aceste locuințe. Sistemul actual de criterii de atribuire îi exclude exact pe cei mai nevoiași, introducând în acest sistem criterii discriminatoarea (care îi exclud în mod direct, de exemplu prin diverse criterii de neeligibilitate nedrepte, sau în mod indirect, de exemplu prin criteriul de selecție privind educația școlară). Multe din criteriile stabilite la nivel local sunt chiar nelegale, căci încalcă prevederile legii locuinței privind stabilirea priorităților în acordarea de locuințe sociale.

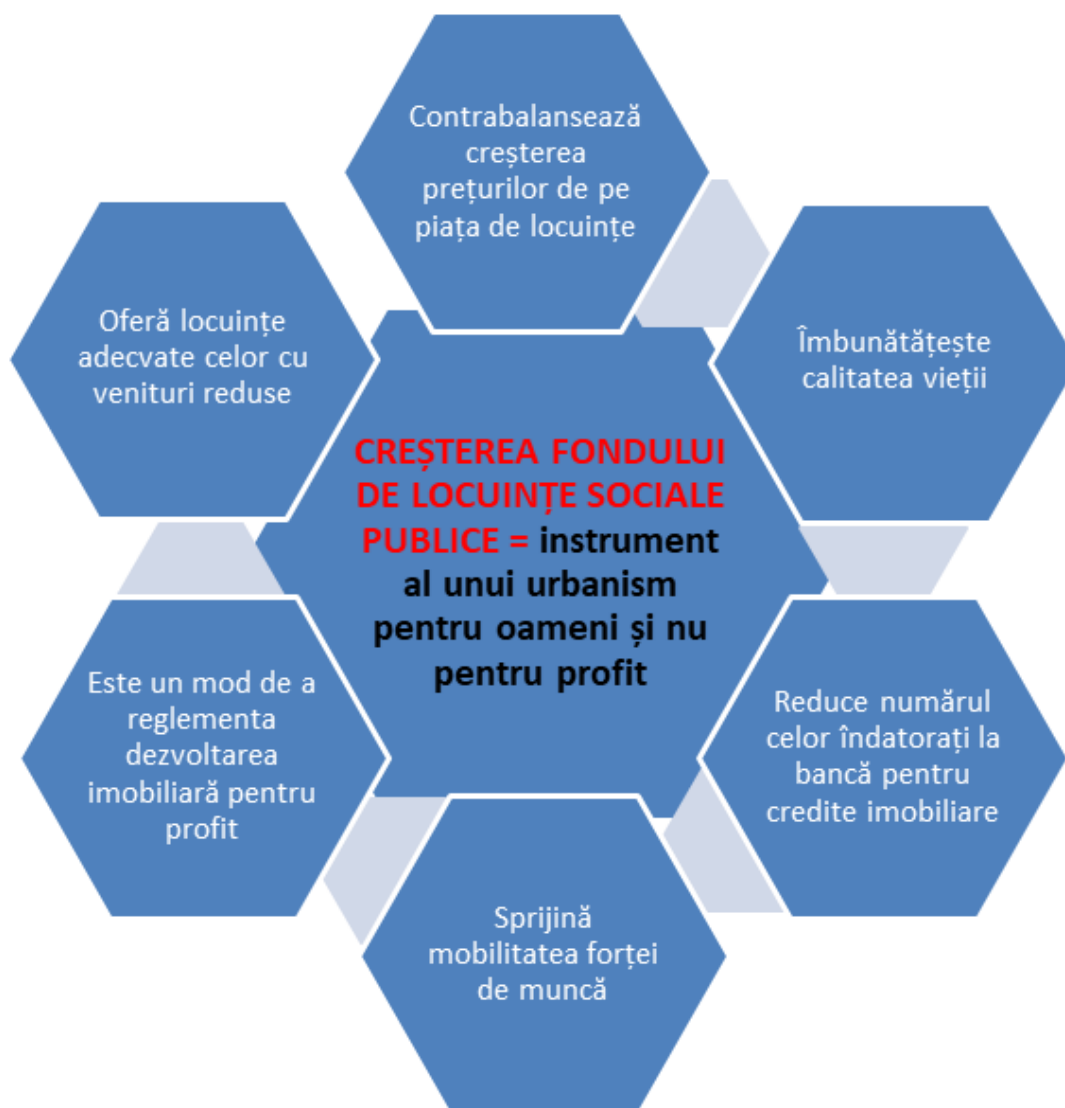
6). **În stabilirea criteriilor de atribuire de locuințe sociale, pe lângă cele de mai sus ar trebui utilizate repere și din legea privind prevenirea și combaterea discriminării.** Această lege are și prevederi cu privire la **măsurile afirmative ca măsuri speciale care se impun a se adopta în cazul unor categorii sociale care au suferit un timp îndelungat de dezavantaje structurale.** Precum afirmăm noi, aceste inegalități structurale devin inter-generaționale, și eliminarea lor necesită măsuri specifice. De aceea, se impune și legal este posibil tocmai în lumina legii anti-discriminare, ca în fiecare an un anumit procent de locuințe sociale publice să se atribuie separat persoanelor care au istorii de evacuări multiple, sau de locuire în condiții inadecvate. În cazul orașului Cluj, o astfel de categorie ce are nevoie de astfel de măsuri specifice sunt persoanele cu domiciliul în zona Pata Rât, dar și în alte zone marginale și dezavantajate ale orașului. Utilizarea acestei măsuri afirmative este un mod de a integra politicile specifice dedicate persoanelor marginalizate social în politica mainstream de locuințe sociale publice.

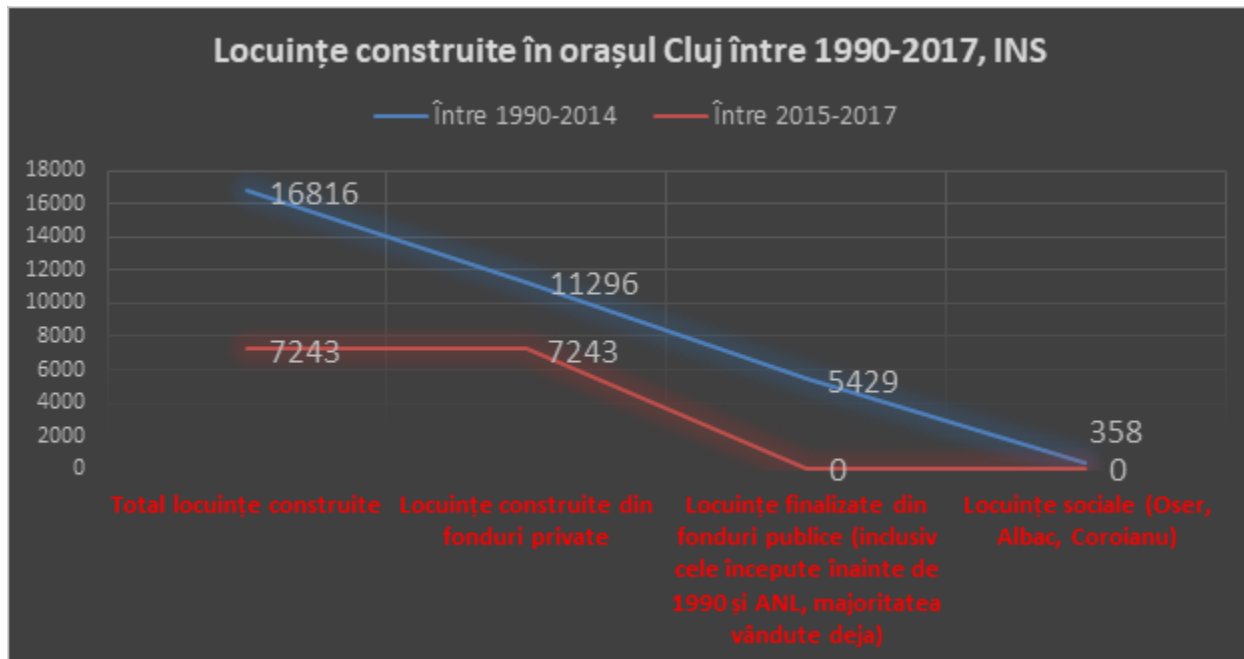
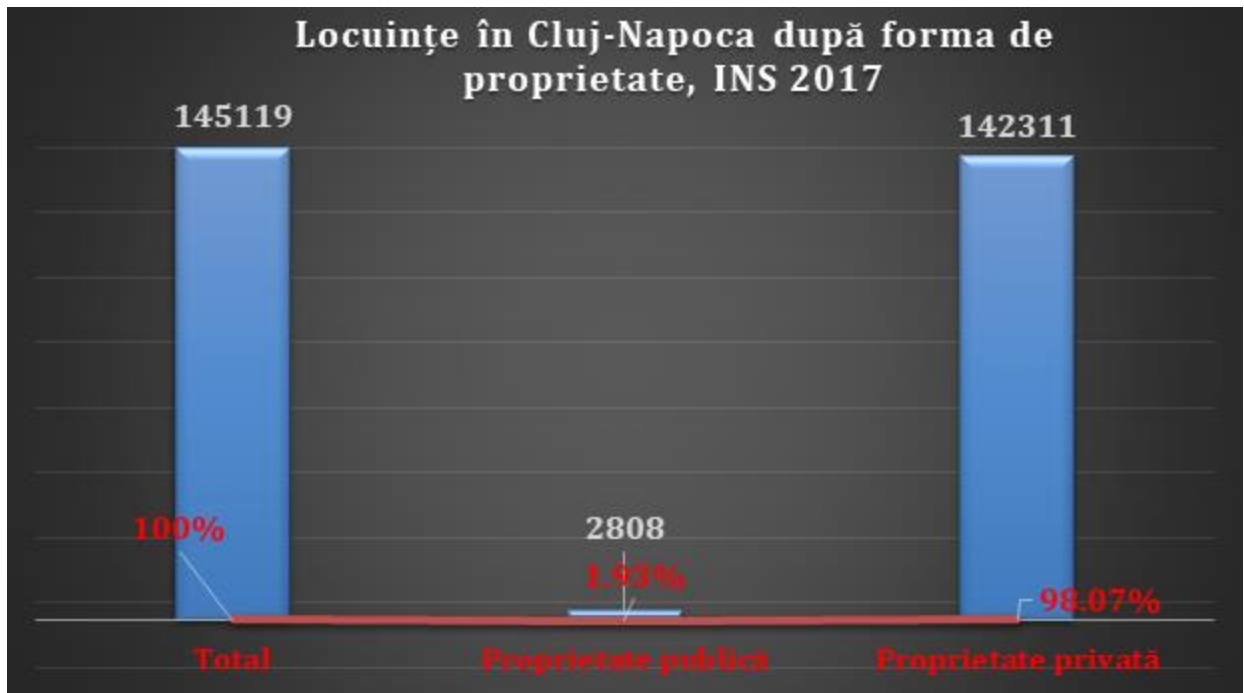
7). Recunoașterea nevoii de locuințe sociale, precum și recunoașterea locuirii ca o condiție la îmbunătățirea tuturor celorlalte aspecte ale vieții oamenilor, impune și **măsuri de prevenire a evacuărilor forțate în oraș**, adică a evacuărilor care lasă persoanele evacuate fără adăpost ori chiar în sensul strict al cuvântului, deci fără acoperiș deasupra capului, ori fără alternativă locativă adecvată.

**VI. Aspecte la care documentele supuse consultării publice nu se referă, dar ele ar trebui clarificate și făcute publice**

- a) Care este calendarul implementării acestei inițiative după adoptarea sa prin votul Consiliului Local?
- b) Care este bugetul alocat pentru anul 2019?
- c) Câte locuințe se întrevăd a fi achiziționate în anul 2019?
- d) Pe ce perioadă se întrevăde în acest moment desfășurarea întregii activități?
- e) Cum sunt corelate aceste previziuni cu sumele alocate pentru această inițiativă în bugetul public al Municipiului Cluj-Napoca pe anul 2019? Cât anume s-ar aloca achiziționării de locuințe de pe piață din categoria de cheltuieli „Locuințe, servicii și dezvoltare publică», respectiv la sub-capitolul “Locuințe”

## ANEXĂ. De ce avem nevoie de locuințe sociale publice?





Venituri și cost chirie - euro/lună, 2018, Cluj-Napoca

