

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

În atenția

Domnului Primar Emil Boc

Doamnei Vice-primar Anna Horváth

Domnului Director al Direcției de Asistență Socială și Medicală

Conducerii Poliției Locale a Municipiului Cluj-Napoca

DESCRIEREA SITUAȚIEI DE NESIGURANȚĂ LOCATIVĂ A PERSOANELOR CARE LOCUIESC PE STR. STEPHENSON GEORGE NR. 15, ȘI CÂTEVA PROPUNERI PRELIMINARE PRIVIND SOLUȚIONAREA ACESTEIA

Cluj-Napoca, 28.04.2015.

În contextul consultărilor purtate de doamna vice-primar Anna Horváth cu reprezentanți ai mai multor direcții ale Primăriei și ai organizațiilor societății civile, la care am participat în urma scrisorii noastre depuse Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în 31.03.2015 în legătură cu situația locativă a familiilor de pe str. Stephenson nr. 15,

vă supunem atenției documentul de față, rezultat din cercetarea noastră participativă acțiune derulată prin programul LERI (*Local Engagement for Roma Inclusion*, program derulat sub egida *European Union Agency for Fundamental Rights*).

Acest document se bazează pe cunoștințe construite și validate împreună cu locatarii de pe str. Stephenson nr. 15 despre istoricul locuirii la această adresă, precum și despre experiențele curente ale nesiguranței locative (cunoștințe dobândite de-a lungul procesului de întocmire și depunere a dosarelor de locuințe sociale). Pe de altă parte, documentul prezintă sintetic propunerile preliminare ale locatarilor cu privire la soluțiile posibile față de nesiguranța lor locativă, precum și direcțiile de acțiune ale proiectului LERI prin care acesta contribuie la definirea unor instrumente și mecanisme care susțin incluziunea locativă a grupurilor marginalizate.

În lunile următoare, vom elabora în detalii aceste propuneri, și vom folosi resursele LERI în vederea elaborării, în cadrul unei colaborări între Primărie și locatari, un plan de măsuri cu privire la situația locativă de pe str. Stephenson nr. 15 pentru următorii cinci ani. Astfel contribuim la operaționalizarea direcțiilor strategice din domeniul incluziunii sociale așa cum au fost ele propuse în procesul de planificare a Strategiei de dezvoltare a orașului Cluj pentru perioada 2014-2020.

Cuprinsul documentului

- (1) Istoricul locuirii pe Str. George Stephenson, nr. 15
- (2) Agravarea nesiguranței locative în 2013-2014
- (3) Direcțiile de acțiune ale proiectului LERI cu privire la str. Stephenson nr. 15
- (4) Propuneri venite din partea locatarilor de pe Stephenson nr. 15 cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative și siguranța locativă de la această adresă
- (5) Propuneri privind asigurarea accesului la locuință socială ca instrument al prevenirii marginalizării și transformării oamenilor în persoane fără adăpost
 - 5.1. Recunoașterea beneficiilor sociale ca o formă de venit
 - 5.2. Punctajul acordat pentru cazurile de forță majoră din procedura de atribuire a locuințelor sociale
 - 5.3. Aplicarea prevederilor din domeniul incluziunii sociale în alocarea locuințelor sociale
- (6) Nevoia prevenirii evacuărilor forțate

(1) Istoricul locuirii pe Str. George Stephenson nr. 15

Pe strada Stephenson George numărul 15 există un imobil compus din cinci apartamente. Locuirea familiilor pe strada George Stephenson începe de la sfârșitul anilor 1970, atunci când actualele generații mai în vârstă erau angajate ale Trustului de Stat pentru Construcții, devenind chiriași ai imobilului respectiv. Muncitorii constructori de dinainte de 1990 au luat parte la construcția multor blocuri din Cluj-Napoca din acele vremuri, priceperea lor a fost apreciată, precum este și astăzi în cazul celor care continuă să lucreze în domeniul construcțiilor.

După 1990, odată cu posibilitatea de achiziționare a apartamentelor și în măsura posibilităților materiale, trei dintre aceste familii au cumpărat locuințele în care erau anterior chiriași. Astfel, în momentul de față, trei dintre cele cinci apartamente ale imobilului de la această adresă sunt în proprietate privată, conform documentelor existente (contracte de vânzare-cumpărare, extrase de carte funciară etc.). Celelalte două apartamente sunt locuite de către foștii chiriași ai Transilvania Construcții, aflați în proces de negociere cu această firmă în vederea achiziționării lor.

Datorită extinderii familiilor, afecțiunilor de sănătate ale persoanelor vârstnice și a imposibilității persoanelor de a se muta în chirie privată, mai multe familii tinere s-au văzut nevoite să amplaseze construcții informale în jurul imobilului vechi, în perioada 1995-2007. Aceste familii tinere nu au avut acces la locuințe adecvate în altă parte, în condițiile în care în ultimii 25 de ani chiriile private în orașul Cluj au devenit foarte ridicate (raportate la veniturile minime), iar fondul locativ de stat s-a redus dramatic. Lipsa unor politici locale de locuire care să prevină și combată marginalizarea socială, precum și să asigure incluziunea locativă a celor marginalizați, este unul dintre factorii care au condus la crearea nesiguranței locative a familiilor de pe strada Stephenson nr. 15. Dacă noile familii nu se stabileau în aceasta zonă în locuințe informale, atât ei, cât și copiii lor deveneau persoane fără adăpost care ar fi fost nevoite să apeleze la servicii sociale publice de adăpost temporar, servicii care în municipiul Cluj-Napoca sunt suprasolicitate și costisitoare și care, cel mai probabil, le-ar fi

prelictat și mai mult calitatea vieții, oricum precară. Din păcate, la acea oră, nimeni nu i-a informat cu privire la modalitățile de legalizare ale acestor construcții, respectiv chiar reprezentanții ai autorităților locale le-au sugerat "soluția", în spiritul toleranței, de a-și face locuințe pe acel teren din imediata vecinătate a imobilului în care locuiau părinții tinerelor familii.

(2) Agravarea nesiguranței locative în 2013-2014

Nesiguranța locativă creată de-a lungul mai multor ani sub impactul unor cauze structurale, s-a agravat drastic începând cu anul 2013, precum și de când dezvoltatorii imobiliari și-au exprimat interesul față de acest teren. De atunci au început să apară reclamațiile vecinilor, vecini cu care, înainte, familiile de pe Stephenson nr. 15 au avut relații bune: *"Reclamațiile din partea vecinilor au început doar de vreun an, până atunci era totul bine"*, și nici acum *"nu vin de la toți, ci de la persoane mai în vârstă, din blocul cel nou"*, și de altfel *"mulți copii ai lor vin să se joace cu copiii noștri."* Se pare că există 1-2 persoane care incită la reclamații, *"una dintre ele este proprietarul magazinului de unde ne facem și noi cumpărăturile"*. *"Ne înțelegem bine cu mulți, noi avem o cișmea de apă cu contor, dar îi mai lăsăm și pe alții să vină să ia apa gratis, de parcă ar fi apa de stradă, dar defapt plătim noi pentru ea."*

În contextul reclamațiilor vecinilor, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a început un proces de identificare și control asupra familiilor. Acesta s-a declanșat prin somația din 18.10.2013 din partea Direcției Poliției Locale a Primăriei adresată locatarilor de pe strada Stephenson nr. 15 privind obligația lor de "a lua măsurile de desființare a construcțiilor amplasate la acea adresă, acestea fiind executate fără a deține autorizații de construcție". În urma acestei somații, mai multe familii vizate au trimis o cerere colectivă de concesiune a terenului pentru ca, ulterior, să poată intra în procesul de legalizare a locuințelor lor. Această cerere nu a fost luată în considerare, așa cum se reflectă și în comunicarea din 25.02.2014 emisă de Serviciul control urbanism și disciplină în construcții conform căreia, "după audiența la Dl Viceprimar Gheorghe Șurubaru primăria își menține punctul de vedere exprimat prin somația transmisă, referitoare la desființarea lucrărilor de construcții executate ilegal". Pe lângă șeful de Serviciu și Directorul Executiv Adjunct al Poliției Locale aceste scrisori adresate locatarilor de pe str. Stephenson nr. 15 au fost semnate și de Domnul Primar Emil Boc, fără a se avea în vedere documentarea diversității cazurilor și considerarea efectelor negative pe care o posibilă demolare le-ar fi avut asupra vieții locatarilor.

Din fericire, acțiunile de demolare nu au fost declanșate, Primăria Cluj-Napoca exprimându-și ulterior dispoziția de a căuta soluții la această situație în vederea evitării unor demolări acompaniate de evacuări forțate (adică a unor evacuări care nu sunt efectuate pe baza consultării populației afectate, respectiv nu sunt urmate de asigurarea unor alternative locative adecvate). În anul 2014, Fundația Desire, European Roma Rights Centre și Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire au depus mai multe sesizări către Primărie în legătură cu situația de pe Stephenson nr. 15, unele dintre ele cerând informații de interes public cu privire la acțiunile declanșate (somația, vizitele repetate ale Poliției Locale și nenumeratele amenzi aplicate locatarilor), iar altele descriind situația pe baza mărturiilor oamenilor (de exemplu Sesizarea înregistrată cu numărul 110966/1 din 28.03.2014). Toate aceste sesizări cereau prevenirea evacuărilor forțate prin măsuri socio-locative și stoparea acțiunilor Poliției Locale, care au condus la escaladarea stării de conflict și de nesiguranță, și au contribuit la întărirea unor prejudecăți cu privire la "infraționalitatea" acestor oameni.

Mai departe, în anul 2014 cele două organizații locale au sprijinit familiile în demersurile lor de întocmire a dosarelor pentru atribuirea unei locuințe sociale, la fiecare dosar depus adăugând câte un Memoriu individual care prezenta istoria și situația locativă actuală a fiecărui aplicant. În aceste Memorii individuale am solicitat Comisiei mixte pentru Repartizarea Locuințelor Fond de Stat ca, în vederea evitării prelungirii stării de nesiguranță locativă de pe str. Stephenson nr. 15 și asigurării drepturilor locative ale persoanelor, să aprobe cererea pentru atribuirea unei locuințe sociale, demonstrând astfel faptul că Municipalitya își asumă responsabilitatea rezolvării acestor cazuri de nesiguranță și precaritate locativă a unor cetățeni ai orașului.

(3) Direcțiile de acțiune ale proiectului LERI cu privire la str. Stephenson nr. 15

În cadrul proiectului LERI, în vederea susținerii oamenilor în efortul lor de a identifica soluții locative adecvate, am inițiat următoarele acțiuni:

- solicitarea unor întâlniri între delegați ai familiilor de pe strada Stephenson nr. 15 și reprezentanți decidenți ai Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, cât și ai Prefecturii Județului Cluj;
- întocmirea și depunerea dosarelor pentru atribuirea unei locuințe sociale
- implicarea unui avocat în vederea susținerii și consilierii juridice a familiilor în toate demersurile lor care au implicații legale
- depunerea unei cereri către Oficiul de Cadastru în vederea eliberării Istoricului de carte funciară sau copie fidelă a cărților funciare pentru str. Stephenson nr. 15 pentru toată clădirea, pentru terenul sub clădire și pentru curtea din jurul clădirii
- începerea demersului de întăbulare a unuia dintre apartamentele cumpărate de la Transilvania Construcții, neîntăbulate până acum
- contactarea firmei Transilvania Construcții în vederea soluționării situației celorlalte apartamente care încă nu sunt în proprietate din imobilul de pe str. Stephenson nr. 15, prin achiziționarea lor
- identificarea căilor și instrumentelor prin care se poate realiza legalizarea construcțiilor, și/sau obținerea unor autorizații de construcții pentru noi construcții la această adresă (în funcție de statutul juridic al terenului)
- documentare cu privire la legislația națională și internațională în domeniul locuirii, precum și cu privire la modele și practici legate de asigurarea dreptului la locuință adecvată și accesibilă.

Prin demersurile de mai sus, programul LERI dorește să susțină colaborarea între autoritățile locale și locatarii de pe str. Stephenson nr. 15 în vederea identificării și implementării unor soluții față de situația locativă de la această adresă, soluții care răspund atât nevoilor sociale și fac apel la prevederile legislației românești cu privire la prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cât și reglementărilor legislative din domeniul locuirii și urbanismului.

(4) Propuneri venite din partea locatarilor de pe str. Stephenson nr. 15 cu privire la îmbunătățirea condițiilor locative și siguranța locativă de la această adresă

Locatarii de pe str. Stephenson nr. 15 solicită un moratoriu cu privire la amânarea oricăror intervenții care le-ar putea agrava situația și nesiguranța locativă până în momentul în care, pe baza consultării lor adecvate, se va ajunge la identificarea soluțiilor locative agreate mutual. Prin direcțiile de acțiune de mai sus, programul LERI va putea susține acest demers comun.

În cursul întâlnirilor avute cu locatarii privind situația lor locativă, aceștia au venit cu mai multe propuneri prin care o parte din probleme ar putea să fie soluționate astfel încât condițiile lor de trai să nu fie agravate, din contra, să fie îmbunătățite. Având în vedere priceperea lor în domeniul construcțiilor, mai multe persoane au sugerat următoarele:

- posibilitatea de îmbunătățire a condițiilor de locuire din imobilul actual,
- restaurarea fațadei în conformitate cu minimele criterii urbanistice și amenajarea teritoriului,
- mansardarea unei părți din imobil pentru ameliorarea condițiilor de trai în supraaglomerare și, astfel,
- mutarea câtorva persoane în noul spațiu amenajat în mansardă.

Ulterior clarificării statutului juridic al terenului aferent imobilului, se va putea analiza posibilitatea legalizării încăperilor informale și/sau reconstruirea acestora, astfel încât să le fie emise autorizații de construcție, eliberate conform legilor existente (Legea 50/1991, Legea 350/2001).

Locatarii de pe str. Stephenson nr. 15 consideră posibilitatea înființării unei asociații de locatari care să gestioneze toate demersurile de mai sus, precum și accesarea programului de reabilitare a locuințelor, cu sprijin de la stat, care are în vedere blocurile de locuințe și locuințele multifamiliale, dar și găsirea altor resurse cu acest scop.

(5) Propuneri privind asigurarea accesului la locuință socială ca instrument al prevenirii marginalizării și transformării oamenilor în persoane fără adăpost

Pe lângă demersurile posibile de mai sus, accesarea locuințelor sociale va continua să fie o altă cale în vederea asigurării siguranței locative și locuirii decente ale persoanelor și familiilor de pe str. Stephenson nr. 15. În legătură cu aplicațiile depuse în anul 2015 pentru locuințe sociale de către ele, accentuăm aici următoarele considerente, care pot veni în sprijinul acordării unor locuințe sociale acestor persoane, având în vedere condiția de marginalizare socială legată de nesiguranța lor locativă.

5.1. Recunoașterea beneficiilor sociale ca o formă de venit

Conform HCL 138/2014 care reglementează accesul la locuințe sociale din fondul imobiliar de stat în municipiul Cluj-Napoca, deținerea unui loc de muncă NU este condiție obligatorie pentru accesul la locuință socială.

HCL 138/2014 precizează la punctul IV - Venitul pe membru de familie (soț, soție, copii) doar adevărurile de venit impozabil. Dar, conform Legii Asistenței Sociale 292/2011 prestațiile sociale constituie surse de venit care ar trebui luate în considerare (*"Venitul reprezintă totalitatea sumelor pe care persoana sau membrii familiei le realizează/primesc*

ca urmare a unei activități salarizate, independente sau agricole, așa cum sunt acestea definite de Codul fiscal, din valorificarea, folosirea, cedarea unor bunuri aflate în proprietate, precum și cele care provin din drepturi de asigurări sociale de stat, asigurări de șomaj, asistență socială, obligații legale de întreținere, alte indemnizații, alocații și ajutoare cu caracter permanent ori creanțe legale", Art. 6 , lit. pp, din Legea nr. 292/2011 - Legea asistenței sociale);

5.2. Punctajul acordat pentru cazurile de forță majoră din procedura de atribuire a locuințelor sociale

Conform definiției din HCL 150/2013 persoanele care au aplicat pentru locuință socială de pe str. Stephenson nr. 15 se confruntă cu o situația de forță majoră, și astfel pot beneficia de măsuri aferente. HCL 150/2013 prevede că un caz de forță majoră este unul deosebit cu privire la "condiția umană, având implicații directe asupra drepturilor și libertăților cetățenești, a calității și demnității ființei umane." Dat fiind faptul că aceste persoane sunt supuse riscului de a deveni persoane fără adăpost în măsura în care încăperile informale în care locuiesc se află sub riscul demolării, ele se confruntă cu o situație de forță majoră. Pe acest fond, lor li se va putea acorda punctajul maxim la capitolul VII - Cazuri de forță majoră, situații neprevăzute sau de excelență.

În momentul de față, prin HCL 150/2013 Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prevede că în astfel de cazuri pot fi acordate un maxim de 10 puncte. Anterior însă, prin HCL 389/2010, autoritatea locală clujeană recunoștea gravitatea unor asemenea situații prin faptul acordării unui punctaj între 0 și 20 de puncte cazurilor de forță majoră.

Autoritățile locale ar putea lua în considerare ca în anul viitor să mărească numărul de puncte acordate cazurilor de forță majoră, alături de alte modificări în sistemul de atribuire a locuințelor sociale astfel încât acesta să susțină categoriile sociale marginalizate și dezavantajate conform Legii 114/1996 - Legea locuinței, actualizată în 2011. Considerăm că reluarea dezbatărilor în acest sens este oportună și urgentă.

5.3. Aplicarea prevederilor din domeniul incluziunii sociale în alocarea locuințelor sociale

Legislația românească din domeniul incluziunii sociale și prevenirii marginalizării sociale permite implementarea unor măsuri care să sprijine categoriile sociale dezavantajate în accesul lor la locuințe adecvate. În mod deosebit, Legea 116/2002 privind Combaterea Marginalizării Sociale, prevăzut în normele metodologice de implementare aprobate prin HG 1149/2002, prevede următoarele: "*pentru persoanele și familiile identificate potrivit art. 51, consiliile locale au obligația de a asigura, după caz, accesul la o locuință sau la serviciile publice de strictă necesitate, cum sunt: energie electrică, apă, gaze naturale, termoficare și altele asemenea.*"

Pe baza acestei legislații, primăriile și Consiliile Locale pot identifica soluții cu acest scop, spre exemplu:

- unele primării acordă punctaj distinct familiilor beneficiare de Venit Minim Garantat (L.416/2002) – de ex. Primăria Ploiești sau chiar un punctaj suplimentar (de ex. Primăria Miercurea Ciuc) pentru a facilita accesul la locuințe sociale;
- alte primării atribuie persoanelor marginalizate locuințe sociale subvenționate (de ex. Primăria Sectorului 6 București, prin HCLS6 Nr.10/30.01.2014,

Subvenționarea locuințelor pentru familii marginalizate social, Sector 6 – București sau Primăria Municipiului Oradea prin HCL 50/13.12.2014, Acordarea locuințelor sociale din fondul imobiliar de stat).

(6) Nevoia prevenirii evacuărilor forțate

O posibilă evacuare forțată (evacuare pe cale administrativă fără consultarea reală a persoanelor în cauză și fără oferirea unor alternative adecvate, accesibile și care nu le accentuează marginalizarea socială) conduce la perpetuarea situației locative precare a familiilor afectate, având un impact negativ și cu consecințe dezastruoase asupra calității vieții și situației lor sociale, prin aceea că înseamnă:

- deteriorarea pe termen lung a sănătății psihice;
- deteriorarea sănătății fizice și apariția unor boli cronice urmare a condițiilor de stres, a presiunii psihice, dar și a lipsei condițiilor igienico-sanitare;
- lipsa domiciliului duce la pierderea locurilor de muncă, respectiv la imposibilitatea familiilor de a se întreține și de a duce un trai decent;
- lipsa domiciliului duce la imposibilitatea școlarizării, cu perspectiva creșterii procentului de analfabetism, și a perpetuării segregării sociale;
- lipsa domiciliului, a condițiilor de viață decente, a mijloacelor de subzistență, a educației, provoacă vulnerabilizarea tuturor membrilor familiilor în cauză, cu perspectiva dezorganizării familiilor și comunităților;
- perpetuarea acestei situații va conduce, pe termen lung, atât la exacerbarea marginalizării sociale și economice a unor grupuri care sunt deja vulnerabile.

Prin programul LERI, echipa noastră vă pune la dispoziție propuneri cu privire la aplicarea unui instrument de măsurare a impactului evacuărilor asupra condiției materiale, sociale și umane ale oamenilor afectați, în vederea adaptării acestuia la nivel local, astfel încât acest instrument să fie utilizat în procesul de prevenire a evacuărilor forțate.

În continuarea discuțiilor noastre privind identificarea soluțiilor care să vină în sprijinul persoanelor și familiilor aflate în situații de risc și nesiguranță locativă atât de pe str. Stephenson nr. 15. cât și în alte zone ale orașului Cluj-Napoca, Programul LERI va contribui la aceste demersuri cu un set de recomandări bazate pe documentarea unor modele și practici din domeniul locuirii și prevenirii evacuărilor forțate implementate în alte țări, precum și cu celelalte acțiuni ale noastre prezentate la punctul (3) al acestui document. Pe de altă parte, dorim să participăm în continuare la dezbaterile din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca despre aceste probleme, precum și la întâlnirile pe care reprezentanții Primăriei le vor avea cu delegați din partea locatarilor din zonele de locuire defavorizată ale orașului nostru.

Ne exprimăm speranța că planurile existente sau aflate în curs de elaborare ale Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cu privire la str. Stephenson nr. 15 ne vor fi comunicate atât nouă, cât și locatarilor de la această adresă în timp real, respectiv în cadrul consultărilor reciproce începute în 15.04.2015.

Experți naționali LERI: Simona Ciotlăuș, Enikő Vincze