

STOCUL DE LOCUINȚE DIN FONDUL LOCATIV DE STAT ȘI ATRIBUIREA LOCUINȚELOR SOCIALE ÎN CLUJ-NAPOCA (1997-2016)

ENIKÓ VINCZE, SIMONA CIOTLĂUȘ, GEORGE ZAMFIR
CĂȘI SOCIALE ACUM! *Campania Fundației Desire pentru*
asigurarea accesului la locuințe sociale a persoanelor marginalizate,
derulată printr-un program sprijinit
*de Human Rights Initiative, Open Society Foundations*¹

Cuprins

1. Politica reducerii stocului de locuințe din fondul locativ de stat - factor al dezvoltării afacerilor imobiliar-bancare
2. Estimarea nevoii de locuințe sociale din fondul locativ de stat
3. Abordarea dreptului la locuință adecvată și sigură la intersecția legislației locuirii și legislației sociale
4. Politicile stocului de locuințe sociale din fondul locativ de stat în orașul Cluj (1997-2006, 2007/2008, 2009-2012, 2013-2015, 2016)
5. Obiectivele Campaniei "Căși sociale acum!"

¹ Campania "Căși sociale acum!" face parte dintr-un program mai amplu al Fundației Desire care pleacă de la dorința inițiatorilor de a face dreptate persoanelor și familiilor care locuiesc azi pe strada Cantonului. Locuirea pe strada Cantonului a fost poate cel mai neglijat capitol al zonei marginalizate Pata Rât, chiar dacă și ea s-a constituit de pe urma mai multor evacuări forțate din oraș (asemeni zonei caselor modulare formate prin intervenții administrative legate de evacuarea în grup de pe strada Coastei), sau dacă și ea reflectă consecințele unei politici de urbanizare ce ține în condiții de subdezvoltare și de informalitate anumite teritorii ale orașului (asemeni coloniei Dallas) unde își găsesc adăpost persoane marginalizate social ale căror muncă este exploatată în economia informală sau formală a urbei. Plecând de la conștientizarea istoriei și situației locative de pe strada Cantonului, campania "Căși sociale acum!", precum întreg programul din care face parte, plasează acest caz particular în peisajul mai larg al orașului, interogat din perspectiva nedreptăților urbane locative și a politicilor care contribuie la producerea acestora. Începând cu anul 2010, Fundația Desire a fost printre inițiatorii și participanții mai multor acțiuni activiste îndreptate împotriva ghetozării și segregării rezidențiale a romilor precarizați, și/sau pentru interzicerea evacuărilor forțate și elaborarea unor măsuri locative care asigură faptic dreptul la locuință a persoanelor marginalizate social. În acest spirit, în anul 2015, oferind suport organizațional, administrativ și profesional implementării planului de acțiune locală a programului *Local Engagement for Roma Inclusion*, Fundația Desire a contribuit în orașul Cluj la inițierea procesului de modificare a criteriilor de atribuire de locuințe sociale, precum și în Aiud la inițiativa legalizării unor locuințe informale dintr-un așezământ locuit de etnici romi.

Imaginea siglei Campaniei "Căși sociale acum!" provine din imaginarul crocodilului "văzut" în râul Someș de către copii din Pata Rât care între 15 ianuarie 2015 - 12 martie 2016 au participat la atelierele de educație nonformală din cadrul programului ROMEDIN al Fundației Desire derulat cu sprijinul Fondului ONG din România. Asemeni copiilor care își doresc să-și vadă împlinite cele mai îndrăznețe vise, ne dorim și noi să ne putem imagina orașul Cluj ca un oraș care vrea și poate să ofere locuințe sociale din fondul locativ de stat persoanelor marginalizate social și celor care trăiesc în sărăcie extremă.

1. Politica reducerii stocului de locuințe din fondul locativ de stat - factor al dezvoltării afacerilor imobiliar-bancare

Conform datelor primite de la Primărie la o solicitare privind accesul la informații publice, în anul 2014 stocul de locuințe din fondul locativ de stat în municipiul Cluj-Napoca a fost constituit din 174 locuințe construite prin programul Agenției Naționale de Locuințe (ANL), 1368 locuințe sociale și locuințe din fondul locativ de stat, precum și 12 locuințe de necesitate. În perioada 2007-2014 s-au construit 50 de locuințe prin programul ANL, precum și 421 de locuințe sociale. O parte din locuințele din fondul locativ de stat au fost scoase din circuitul locativ prin vânzarea lor (249 locuințe),² în timp ce nu a fost vândută nici o locuință construită prin programul ANL;³ iar o altă parte din fondul locativ de stat (797 de locuințe) a ieșit din stocul de locuințe publice prin retrocedarea fostelor case naționalizate.⁴ Comparativ, putem observa că în această perioadă administrația publică locală nici pe departe nu a reușit să suplinească totalul ieșirilor din fondul locativ de stat (1046) cu noi construcții de locuințe sociale (421); fără să mai vorbim de acoperirea nevoii de locuințe sociale în rândurile persoanelor/ familiilor cu venituri mici, sau măcar al celorla dintre ele care nu au în proprietate privată locuințe nici prin moștenire de la părinții împrăprietăriți după 1990, nu au resurse pentru chirie privată sau pentru obținerea unui credit imobiliar și locuiesc în condiții care zi de zi le pune în pericol sănătatea. .

Alte date ne arată că în perioada 2001-2009 în Cluj-Napoca s-au retrocedat 2966 imobile.⁵ Comparativ cu datele din Recensământul din 2011, numărul de locuințe convenționale aflate în proprietate de stat recenzate în 2011 (1689),⁶ față de numărul de locuințe sociale/fond de stat raportat de Primărie în 2014 (1368) s-a redus cu 321 de locuințe. Mai departe, la finalul anului

² Vânzările s-au făcut pe baza Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice de stat sau bugetare de stat, republicată; Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului; Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată.

³ Conform legislației actuale, locuințele construite prin ANL "se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. ... Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se face conform prevederilor Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat..."

⁴ Retrocedări făcute pe baza Legilor 112/1995 și 10/2001, a HG 498/2003, a Legii 1/2009 și alte norme legislative.

⁵ Bogdan-Nicolae Păcurar: Funcțiile "terțiare" ale Municipiului Cluj-Napoca, Presa Universitară Clujeană, 2011.

⁶ Conform datelor Recensământului din 2011 cu privire la forma de proprietate a locuințelor în Cluj-Napoca au fost luate în evidență 129837 de locuințe convenționale și 538 de locuințe neconvenționale (<http://www.cluj.insse.ro/cmscluj/rw/resource/comunicat%20cluj%20-%20date%20provizorii%20rp1%202011.htm;jsessionid=d2a21e506064fe8335944b17094110472f16d38ae9727cbdd6903a94ce9f9710.e34Ma3mNaNATb40Taxf0?view=true>) și s-au recenzat 119378 de gospodării (<http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2012/08/TS2.pdf>), observându-se că 127345 de locuințe (98.1%) se află în proprietate privată (<http://www.recensamantromania.ro/wp-content/uploads/2012/08/TS10.pdf>).

2015 orașul a ajuns să aibă cele mai scumpe apartamente (1136 euro/mp), în timp ce din fonduri private avea în curs de finalizare aproximativ 1500 de unități locative noi în Cluj-Napoca și Florești.⁷ În anul 2014 în oraș s-a realizat un total de 6355 tranzacții imobiliare în valoare totală de 283,9 milioane euro, ceea ce înseamnă la ambele capete o creștere în jur de 25% față de 2013. Chiar dacă, în ceea ce privește obiectul tranzacționării, cea mai mare creștere a tranzacțiilor le-au cunoscut casele (o creștere de 34.6% a numărului de case tranzacționate, și de 17.8% a valorii totale tranzacționate pe case), apartamentele au constituit marea majoritate din totalul tranzacțiilor imobiliare (au fost tranzacționate 3749 apartamente, într-o valoare totală de 169,4 milioane euro).⁸

Cifrele din urmă reflectă faptul că afacerile imobiliare sunt generatoare de profit și capital, fiind facilitate și de privatizarea masivă a fondului locativ de stat de după 1990, dar și de alte inițiative din partea statului creator de piață (programul de construcție de locuințe ANL, Programul Prima Casă). În paralel, **administrația publică centrală și locală, poate și pentru a susține piața imobiliar-bancară ca motor al capitalismului, investește prea puțin în dezvoltarea stocului de locuințe sociale din fondul locativ de stat. În completare, ea neagă impactul acestor tendințe asupra creșterii gradului de sărăcie a populației, precum și asupra polarizării între cei înstăriți cu o calitate a vieții adecvate și între cei care trăiesc în sărăcie extremă privați de condițiile elementare ale traiului uman.**

Fără menționarea formei de proprietate a locuințelor, *Broșura imobiliară Cluj-Napoca* publicată de Primăria Municipiului în 2015 observă că în timp ce în perioada 1977-1992 s-au construit aproape 42000 locuințe (de la 70865 locuințe în 1977 fondul locativ clujean ajuns la un număr de 112813 locuințe în 1992), în perioada 1992-2011 fondul locativ s-a majorat cu 2,8 milioane de metri pătrați, înregistrând o rată de creștere de 72% (115156 locuințe în 2002, și 130375 locuințe în 2011). În acest raport nu se menționează că în orașul Cluj procentul locuințelor aflate în proprietate publică este doar în jur de 1.3%, sau că de exemplu în anul 2010 suprafața medie locuibilă/persoană a fost sub 20 de metri pătrați (față de media din UE de 30 mp/persoană), sau că orașul face parte din categoria municipiilor cu cel mai mare grad de îndatorare și că prețurile locuințelor sunt foarte ridicate față de puterea de cumpărare a locuitorilor, chiar dacă proprietarii de (mai multe) locuințe o duc relativ bine tocmai datorită chiriilor mari generate de cererea de locuințe din partea a peste 80000 de studenți atrași de viața universitară a orașului.

Conform Recensământului din 2011, în Cluj-Napoca a existat un total de 130375 locuințe, din care locuințe convenționale 129837, ceea ce înseamnă că în acel an în oraș s-au recenzat doar 538 locuințe neconvenționale.⁹ Pe de o parte, probabil că numărul real al celor din urmă este mai

⁷ <http://actualdecluj.ro/cum-incepe-anul-piata-imobiliara-de-cluj/>

⁸ [http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Brosura_Imobiliara_Cluj-Napoca_%202014\(1\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Brosura_Imobiliara_Cluj-Napoca_%202014(1).pdf)

⁹ Conform definiției utilizate de Recensământ, "locuința convențională este o unitate distinctă din punct de vedere funcțional, alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, prevăzută, în general, cu dependințe (bucătărie, baie etc.) și/sau cu alte spații de deservire (cămări, debarale etc.), independentă de alte locuințe sau spații, având intrare separată, indiferent dacă este ocupată de una sau mai multe gospodării sau neocupată." Iar în ceea ce privește "locuința neconvențională" (numită și "altă unitate de locuit"), ea este definită ca acea unitate locativă care nu se încadrează în definiția locuinței convenționale (fie pentru că este mobilă, provizorie sau improvizată, fie pentru că nu este concepută ca locuință), dar care este locuită permanent de gospodării ce nu dețin o altă locuință permanentă, fiind astfel utilizată ca reședință obișnuită de una sau mai multe persoane la momentul recensământului. Se consideră "altă

mare, pe de altă parte, dacă ar exista doar atâtea locuințe neconvenționale, Primăria ar putea să demareze un program de locuințe sociale dedicate persoanelor care locuiesc în astfel de locuințe și/sau persoanelor fără adăpost pentru a le asigura condițiile elementare unei locuiri și unui trai decent (apă în casă, electricitate, bucătărie și baie în casă). Raportat chiar și la numărul locuințelor convenționale, nu toți locuitorii orașului Cluj se bucură de aceste condiții (conform Recensământului 2011, încă există 1.4% de locuințe convenționale care nu au apă în casă, sau 1% care nu sunt racordate la electricitate și 2.4% care nu au baie în casă).

Estimările arată că perspectivele de dezvoltare ale orașului ca "oraș competitiv"¹⁰ (a cărei "competitivitate" se definește și prin forța de muncă ieftină care atrage investiții străine) vor atrage după sine și dezvoltarea afacerilor imobiliare. În acest context nici administrația publică locală, nici companiile private nu vor fi interesate să subvenționeze locuirea într-un mod care să răspundă nevoilor oamenilor și nu nevoii creșterii profitului dezvoltatorilor imobiliari. Astfel, este prea probabil că decidenții clujului vor tinde să neglijeze în continuare locuirea socială ca formă de locuire care susține forța de muncă a categoriilor sociale marginalizate cu venituri foarte mici, sau doar cu venituri din drepturi de asistență socială, sau doar cu venituri obținute din munca prestată în economia informală care contribuie invizibil la bogăția și bunăstarea multor locuitori ai orașului. **De aceea Clujul are nevoie de Campania "Căși sociale acum!"**

2. Estimarea nevoii de locuințe sociale din fondul locativ de stat

Legislația românească în vigoare definește nevoia de locuință socială în funcție de situația economică a persoanelor și familiilor, și în primul rând în funcție de nivelul venitului și de condițiile de locuire, dar și de mărimea gospodăriei și a stării de sănătate. Politicile locale de locuire ar trebui să se bazeze pe identificarea nevoilor din acest domeniu. Observăm, că autoritățile administrației publice clujene nu acordă importanță și atenție adecvată estimării nevoii de locuințe sociale în rândurile populației cu domiciliul în oraș. Ea consideră că însuși actul de solicitare de locuință socială este procesul prin care populația își exprimă anual nevoile în acest sens, și neagă faptul că prin stabilirea criteriilor de punctaj (care include atât criterii de eligibilitate cât și de selecție), precum și prin îngreunarea procedurilor birocratice ale solicitării reduce numărul celor care își depun cereri pentru locuințe sociale. **Într-un prim pas, deci, Primăria Municipiului Cluj-Napoca trebuie să estimeze nevoia de locuințe sociale din oraș pe linia condițiilor care crează această nevoie**, bazându-se pe date colectate de Direcția

unitate de locuit" toate spațiile locuite din necesitate, situate în construcții provizorii (barăci, colibe etc.), în construcții gospodărești și dependințe izolate de clădire (bucătării, magazii, garaje etc.), în dependințe și spații cu altă destinație din clădire (uscătorii, spălătorii, pivnițe, poduri etc.) sau în unele unități mobile (vagoane, remorci, șlepuri etc.), locuite permanent.

¹⁰ Nu poate fi surprinzător, din moment ce asta reprezintă tendința paradigmei de dezvoltare asumate de România și guvernul său consultat de Banca Mondială, că și orașul Cluj-Napoca, în Strategia sa de dezvoltare 2014-2020 și-a asumat modelul orașului competitiv atât în relație cu comunele din zonă și regiune, cât și în relație cu celelalte orașe mari ale țării. (*Competitive Cities. Reshaping the Economic Geographies of Romania*, World Bank, December 2013, <http://www.sdtr.ro/upload/banca-mondiala/docs/Brochure%20-%20Competitive%20Cities.pdf>).

Județeană de Statistică, de Inspectoratul Teritorial de Muncă, de Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă, de DASM, de Direcția de Patrimoniu și Evidența Proprietății, de Poliția Locală, de Direcția de Evidența Populației, și alte instituții. În cele ce urmează, creionăm câteva dintre direcțiile în care ar putea să fie susținut acest demers.

Conform datelor Comisiei Naționale de Prognoză și Institutul de Statistică, în anul 2016 Cluj-Napoca ocupă locul trei în ierarhia localităților din România din punctul de vedere al câștigului mediu net prognozat pentru acest oraș (2166 RON),¹¹ asta în timp ce salariul mediu net pe economie la ora actuală este de 1892 RON,¹² iar salariul minim net este de 785 RON¹³. Același set de date statistice ne mai arată că 58.7% din populația activă a orașului (353600 persoane) sunt salariate (adică 207900 persoane). Dacă o persoană cu acest venit mediu avantajos relativ față de nivelul național și/sau față de nivelul venitului mediu din alte localități, ar trebui să locuiască în chirie, în Cluj-Napoca ar plăti o chirie de circa 1000 RON/lună,¹⁴ ceea ce înseamnă că ea ar cheltui circa 46% din salariul său doar pe nevoia de a locui undeva, fără a calcula costurile întreținerii acestei locuințe, sau alte costuri necesare reproducerii forței sale de muncă.

La nivel de țară, în 2015 procentul contractelor de muncă cu salariu minim a fost de 29.3%.¹⁵ Proiectând acest procent asupra orașului Cluj, am putea estima că din numărul total de salariați din oraș (207900 persoane) circa 60914 de persoane sunt angajate cu contracte de salariu minim, deci ele ar avea dreptul să beneficieze de o locuință socială conform Legii locuinței 114/1996, care prevede că "au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie pentru care se acordă ajutor social potrivit legii, majorat cu 10 %."

Datele statistice privind rata șomajului ne arată că la finalul anului 2015 la nivel național aceasta a fost de 4.89%.¹⁶ În orașul Cluj rata șomajului s-a situat la un procent de 2.23%,¹⁷ ceea ce raportat la 353600 de persoane de vârstă activă înseamnă un număr de 7885 persoane aflate în șomaj. Din punctul de vedere al venitului lor, și ei s-ar încadra printre beneficiarii de locuințe sociale.

¹¹ <http://www.gandul.info/financiar/harta-salariilor-in-2016-unde-se-gaseste-in-romania-cel-mai-usor-de-munca-14953446>

¹² <http://www.calculator-salarii.ro/salariu-mediu-pe-economie/>

¹³ Conform unei hotărâri guvernamentale din decembrie 2015 suma venitului net minim ar trebui mărit din 1 mai 2016 la suma de 917 RON (ceea ce înseamnă un salariu minim brut de 1250 RON).

¹⁴ Conform unei analize făcute de Grup de Lux în septembrie 2015, la Cluj-Napoca prețul unei garsoniere clasice începe de la 180 de euro și poate ajunge până la 270 de euro, apartamentele cu o cameră se închiriază cu prețuri variind între 250 și 270 de euro, un apartament de două camere se închiriază cu 280 sau 350 de euro (variantele de lux ajungând la 500-600 de euro), unul cu trei camere la un preț între 370 și 500 de euro, iar cel cu patru camere variază între 500 și 600 de euro

(<http://www.voceatransilvaniei.ro/analiza-cea-mai-activa-perioada-pe-piata-chiriilor-preturi-mai-mari-decat-in-2014-in-marile-centre-universitare-din-transilvania/>).

¹⁵ <http://www.capital.ro/cati-romani-primesc-salariul-minim-pe-economie.html>

¹⁶ http://www.mmuncii.ro/j33/images/buletin_statistic/ocupare_III2015.pdf

¹⁷ <http://citynews.ro/economic/piata-muncii-isi-revine-treptat-la-cluj-sunt-locuri-de-munca-pentru-oricine-vrea-sa-lucreze>

Conform datelor Recensământului din 2011 cu privire la forma de proprietate a locuințelor în Cluj-Napoca au fost luate în evidență 129837 de locuințe convenționale și 538 de locuințe neconvenționale.¹⁸ Recensământul definește "locuința neconvențională" ca "altă unitate de locuit" (altă unitate față de locuința convențională), în care intră "toate spațiile locuite din necesitate, situate în construcții provizorii (barăci, colibe etc.), în construcții gospodărești și dependințe izolate de clădire (bucătării, magazii, garaje etc.), în dependințe și spații cu altă destinație din clădire (uscătorii, spălătorii, pivnițe, poduri etc.) sau în unele unități mobile (vagoane, remorci, șleperi etc.), locuite permanent." Privind locuința neconvențională dintr-o altă perspectivă, ea constituie o unitate caracterizată de condiții improprii de locuire, iar locatarii săi sunt persoane marginalizate social. Pe acest fond putem concluziona că municipiul Cluj-Napoca ar trebui să aloce locuințe sociale persoanelor care locuiesc în cel puțin cele 538 de locuințe neconvenționale luate în evidență prin Recensământul din 2011.

Din Raportul pe anul 2015 al Direcției de Asistență Socială și Medicală reiese că în acel an (doar) 221 de familii (incluzând un total de 555 de persoane) cu domiciliul în orașul Cluj au beneficiat de venit minim garantat.¹⁹ Suma venitului mediu garantat,²⁰ situată fiind sub suma venitului minim pe economie, ar impune ca beneficiarii acestui drept să fie eligibili la locuința socială. Și mai mult - conform Legii privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale 116/2002, precum și a Legii asistenței sociale 292/2011 -, față de persoanele care beneficiază de venit minim garantat ca persoane marginalizate social autoritățile administrației publice au obligația de a le asigura accesul la locuință. Din păcate, însă, acest lucru nu se întâmplă în municipiul Cluj-Napoca, unde autoritățile nu au elaborat și nu au implementat măsuri cu acest scop. Observăm chiar că, și mai mult, aceste autorități nu au elaborat și pus în practică nici măsuri de luare în evidență a tuturor persoanelor marginalizate social care nu au loc de muncă și locuiesc în condiții improprii, dar nici măsuri de prevenire a evacuărilor forțate în sensul evitării transformării unor oameni în persoane fără adăpost sau măsuri de legalizare a unor locuințe informale cu scopul îmbunătățirii condițiilor de infrastructură ale acestora precum și a siguranței locative și a recunoașterii legale a locatarilor prin acte de identitate cu domiciliu.

În procesul de evaluare a nevoii de locuințe sociale din fondul locativ de stat, pe lângă categoriile de mai sus care ar putea și ar trebui să beneficieze de locuințe sociale, autoritățile administrației

¹⁸ <http://www.cluj.insse.ro/cmscluj/rw/resource/comunicat%20cluj%20-%20date%20provizorii%20rpl%202011.htm;jsessionid=d2a21e506064fe8335944b17094110472f16d38ae9727cbdd6903a94ce9f9710.e34Ma3mNaNATb40Taxf0?view=true>

¹⁹ Din Raport nu reiese care a fost numărul de cereri pentru VMG, sau cum calculează DASM și Primăria Municipiului Cluj-Napoca numărul real al persoanelor care ar avea nevoie de ajutor social sub forma venitului minim garantat (<http://dasmclujnapoca.ro/wp-content/uploads/2016/04/Raport-de-activitate-2015.pdf>).

²⁰ Conform Legii nr.416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, în mod special Legea 276/2010 și modificările ulterioare, familiile și persoanele singure posedă dreptul la venit minim garantat ca un drept de asistență socială. Cuantumul lunar al VMG este stabilit prin raportare la indicatorul social de referință ISR a cărui valoare este stabilită prin lege la 500 lei. Nivelurile pentru VMG sunt următoarele: persoană singură = 0.283 x ISR = 142 lei; familia formată din 2 persoane = 0.510 x ISR = 255 lei; familia formată din 3 persoane = 0.714 x ISR = 357 lei; familia formată din 4 persoane = 0.884 x ISR = 442 lei; familia formată din 5 persoane = 1.054 x ISR = 527 lei. Cuantumul ajutorului social se stabilește ca diferența între aceste niveluri și venitul net lunar al familiei sau al persoanei singure (<http://www.asistentasociala.info/social.html>).

publice locale trebuie să ia în considerare și evidențele lor cu privire la foștii chiriași ai fostelor locuințe din fondul locativ de stat din clădiri retrocedate, precum și cu privire la persoanele fără adăpost, altele decât persoanele evacuate din foste case naționalizate. În cazul locatarilor care stau sub riscul de a deveni persoane fără adăpost datorită potențialei lor evacuări din locuințe sociale pe motiv de neplată de chirie și/sau utilități, autoritățile au obligația să prevină acest lucru prin instrumentele puse la dispoziția lor de către Legea privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale 116/2002.²¹

În ceea ce privește locuitorii zonei marginalizate Pata Rât, o bună parte dintre ei, în sensul larg al cuvântului, sunt persoane fără adăpost, și anume: cei care locuiesc în locuințe neconvenționale (improvizate, nesigure, inadecvate, fără recunoaștere legală) pe strada Cantonului, în colonia Dallas, în apropierea rampei de gunoi, precum și acea parte a locatarilor evacuați forțat de pe fosta strada Coastei care nu au primit locuință în chirie în casele modulare construite de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca în Pata Rât în anul 2010. Conform estimărilor, în zona Pata Rât locuiesc în total circa 1500 de persoane, dintre care aproximativ 160 de persoane stau în chirie în cele 40 de apartamente ale caselor modulare, fiind posesori de acte de identitate pe această adresă. În cea mai mare parte, însă, ceilalți locatari din zona Pata Rât au acte de identitate provizorii cu specificația "Cluj-Napoca fără domiciliu" sau "Cluj-Napoca fără locuință" sau "fără spațiu".²² În sensul larg al cuvântului, neavând adresă de domiciliu și/sau titlu locativ, precum și datorită faptului că în aceste unități de locuire condițiile nu sunt numai inadecvate ci și nesigure (fiind sub riscul demolării ca locuințe neconvenționale sau fără forme legale), persoanele care locuiesc în zona Pata Rât sunt persoane fără adăpost sau fără locuință și, ca atare, administrația publică locală are față de ele obligația de a le asigura locuință adecvată. **Campania "Căși sociale acum!" dorește să contribuie la schimbarea abordării dreptului la și nevoii de locuință în orașul Cluj, și nu numai.**

²¹ Despre abordări și instrumente în politicile privind persoanele fără adăpost se pot găsi informații în publicația "Recomandări pentru activitatea experților care lucrează în cadrul unor organizații care furnizează servicii sociale și de ocupare pentru grupurile vulnerabile", 2013 (http://www.prois-nv.ro/docs/Brosura_recomandari_experti_CIS.pdf)

²² Conform Legii Evidenței Populației "cartea de identitate provizorie se eliberează (și) în cazul când persoana fizică nu posedă toate documentele necesare pentru eliberarea cărții de identitate (Art. 20, alin 1). Pentru a i se elibera cartea de identitate, persoana trebuie să facă "dovada identității, a adresei de domiciliu și, după caz, a adresei de reședință a titularului acestuia." Art. 28 al aceleiași legi (alin 1) "dovada adresei de domiciliu se poate face cu unul dintre următoarele documente: (a) acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare, privind titlul locativ; (b) declarația scrisă a găzduitorului, persoană fizică sau juridică, de primire în spațiu, însoțită de unul dintre documentele prevăzute la lit. a); (c) declarația pe propria răspundere a solicitantului, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică, prin care se certifică existența unui imobil, faptul că solicitantul locuiește efectiv la adresa declarată, pentru persoana fizică ce nu poate prezenta documentele prevăzute la lit. a) și b); ... (d) documentul eliberat de primărie, din care să rezulte că solicitantul sau, după caz, găzduitorul acestuia figurează înscris în Registrul agricol."

3. Abordarea dreptului la locuință adecvată²³ și sigură la intersecția legislației locuirii și legislației sociale

Încercarea noastră de fundamentare a unei politici locale de locuire care să răspundă nevoilor locative ale persoanelor marginalizate social se bazează pe ideea circumscrierii unui spațiu de intervenție creat la intersecția dintre legislația locuirii, legislația socială, legislația urbanismului și construcțiilor, administrației publice locale și a nediscriminării. În cele ce urmează atragem atenția asupra necesității unei **abordări care face trecerea de la accesul la locuință ca drept al fiecărui cetățean, prin asigurarea accesului la locuință socială a persoanelor cu venit redus, la obligația statutului de a asigura locuință adecvată persoanelor marginalizate social.**

Conform Legii locuinței 114/1996, "accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean". La nivelul întregii populații această lege prevede că "rezolvarea cerințelor de locuire constituie un **obiectiv major** al administrației publice centrale și locale.

Din prevederea de mai sus rezultă că nu este obligația, ci doar "obiectivul major" al statului să asigure locuință pentru toți cetățenii săi. Reglementând însă statutul locuințelor sociale, Legea locuinței din 1996, precum și hotărârile și ordonanțele guvernamentale ulterioare cu privire la normele de implementare ale acestei legi, definesc în mod special acea categorie de cetățeni ai României care pot beneficia de locuințe sociale ca fiind "persoane și familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței." Conform OUG 57/2008, care aduce modificări și completări la Legea 114/1996, "au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie ..." Mai departe, Art. 21, alin (1) al Normei metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu aplicare din 07.12.2000, prevede că autoritățile administrației publice locale ... vor ține seama la stabilirea criteriilor de atribuire de locuințe sociale de prevederile art. 42 și 43 din lege, astfel încât "în cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere: a) condițiile de locuit ale solicitanților; b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții; c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora; d) vechimea cererilor." Traducând aceste prevederi cu privire la locuințe sociale în termenii obiectivului administrației publice în domeniul locuirii, putem concluziona că **rezolvarea cerințelor de locuințe sociale pentru persoanele și familiile care se încadrează în condițiile de mai sus constituie obiectivul major al autorităților administrației publice.**

Mai departe, însă, făcând trecerea de la categoria persoanelor și familiilor care pot beneficia de locuințe sociale conform legislației locuirii, la persoanele și familiile supuse marginalizării sociale, legislația românească (din domeniul social) definește asigurarea dreptului de a avea acces la locuință nu doar ca un obiectiv major al administrației publice,

²³ Comentariul General nr. 4 al Comitetul pentru Drepturi Economice, Sociale și Culturale al Națiunilor Unite (ICESR) din stabilește șapte criterii minimale care trebuie îndeplinite pentru ca o locuință să fie considerată adecvată, precum ar fi: siguranța posesiei; disponibilitatea serviciilor, materialelor, facilitatilor și infrastructurii; accesibilitatea în termeni financiari; locuibilitatea; accesibilitatea (fizică, și neîngrădită de discriminare); să fie plasată într-o locație care asigură accesul la alate drepturi; adecvanța culturală (Detalii despre abordarea dreptului la locuire adecvată de către Organizația Națiunilor Unite se pot afla aici - http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf, <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkit.aspx>).

ci ca o obligație a acesteia. Conform Legii privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale 116/2002 modificată, "în funcție de nivelurile veniturilor stabilite [până la care o persoană este considerată ca fiind marginalizată, nivel care se stabilește anual, prin hotărâre a Guvernului, înaintea depunerii la Parlament a proiectului legii bugetului de stat] ... **consiliile locale au obligația de a asigura accesul persoanelor și familiilor marginalizate, ... la locuință și la serviciile publice de strictă necesitate**, cum sunt: apă, energie electrică, gaze naturale, termoficare etc." Legea Asistenței Sociale 292/2011 prevede că "pentru prevenirea și combaterea sărăciei și a riscului de excluziune socială, prin politicile publice inițiate, **statul: (a) asigură accesul persoanelor vulnerabile la unele drepturi fundamentale, cum ar fi: dreptul la locuință**, la asistență socială și medicală, la educație și la loc de muncă." Conform Legii 116/2000, prin persoană marginalizată social se înțelege persoana care beneficiază de venit minim garantat sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat, în condițiile Legii nr. 416/2001, și se află în cel puțin două dintre următoarele situații: a) nu are loc de muncă; b) nu are locuință în proprietate sau în folosință; c) locuiește în condiții improprii [adică în locuință improvizată sau într-o construcție cu destinație de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale prevăzute de Legea locuinței din 1996]; d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere; e) este persoană vârstnică, fără susținători legali; f) este încadrată în categoria persoanelor cu handicap sau invaliditate; g) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate gradul I sau II; h) a executat o pedeapsă privativă de libertate. Alte articole ale acestei legi mai prevăd obligațiile consiliilor locale "de a elabora și de a aproba metodologia de identificare a persoanelor și familiilor care sunt marginalizate social", iar primarii trebuie să "dispună verificarea situației ce rezultă din documentele justificative prezentate, prin ancheta socială."

Cele de mai sus impun recunoașterea obligației administrației publice locale de a asigura accesul la locuință pentru persoanele și familiile marginalizate social, și de a defini criteriile de alocare de locuințe sociale la intersecția Legii locuinței din 1996, precum și a legislației sociale (în mod deosebit Legea privind prevenirea și combaterea marginalizării social, și Legea asistenței sociale). Eliminarea persoanelor care nu au venituri (sau au venituri doar din venitul minim garantat) din categoria solicitanților eligibili pentru locuință socială și desconsiderarea precarității și sărăciei condițiilor de locuire în procesul de selecție a solicitanților nu funcționează doar ca o practică discriminatorie împreună cu alte criterii de selecție care discriminează în mod indirect persoanele marginalizate social (de exemplu criteriul studiilor sau cel al stării civile), ci are un caracter nelegal. **Campania "Căși sociale acum!" dorește să contribuie la restabilirea justiției în acest domeniu.**

4. Politicile stocului de locuințe sociale din fondul locativ de stat în orașul Cluj

1997-2006

Trecerea la sistemul descentralizat al administrării stocului de locuințe din fondul de stat, vânzarea și scoaterea din circuitul locativ al unor locuințe din fondul locativ de stat, lipsa dobândirii de noi locuințe sociale în fondul locativ public, și începuturile excluziunii locative a persoanelor marginalizate social²⁴

Anul 1997 a fost primul an în care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a adoptat o Hotărâre cu privire la aprobarea criteriilor de stabilire a ordinii de prioritate în "repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat". La baza HCL nr. 416/1997 a stat Hotărârea de Guvern nr. 446/1997 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.²⁵

Acest prim HCL clujean cu privire la repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat a fost modificat în anii următori printr-o serie de Hotărâri ale Consiliului Local, cum ar fi HCL nr. 416/1997, nr. 86/1998 și nr. 773/2000. Aceste Hotărâri ale Consiliului Local nu au fost făcute publice pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Cluj-Napoca.

Primul HCL publicat de Primăria Cluj-Napoca în această temă este **HCL nr. 649/2005**, care în anul 2005 a modificat Hotărârea anterioară pe această temă, adică HCL nr. 773/2000 "în sensul completării criteriilor de punctaj pentru stabilirea ordinii de prioritate în vederea repartizării locuințelor din fondul locativ de stat", definind la capitolul numit "**criterii de bază**" următoarele criterii: "*Solicitantul să aibă B.I. de Cluj-Napoca; să nu dețină, să nu fi deținut și să nu fi înstrăinat locuință proprietate personală sau teren pe teritoriul României după 01.01.1990; și să facă dovada că are un venit permanent pentru ultimele 12 luni anterioare depunerii dosarului.*"²⁶

²⁴ În sensul Legii privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale 116/2002 modificată, marginalizarea socială "se definește prin poziția socială periferică, de izolare a indivizilor sau grupurilor cu acces limitat la resursele economice, politice, educaționale și comunicaționale ale colectivității; ea se manifestă prin absența unui minimum de condiții sociale de viață."

²⁵ Cel din urmă prevedea în Art. 36 următoarele: În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, autoritățile administrației publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidență a solicitărilor primite și analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. ... **Criteriile în baza cărora se va stabili modul de soluționare a cererilor primite și ordinea de prioritate a rezolvării acestora vor fi următoarele: condițiile de locuit ale solicitanților; numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul; starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei; venitul lunar al familiei; vechimea cererii.** Vor avea prioritate, în cadrul fiecărui criteriu, familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale, care nu țin de voința și comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu etc."

²⁶ HG 446/1997 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 a fost modificat de H.G. nr.1275/2000. Conținutul Art. 36 din HG 446/1997 nu s-a modificat, dar articolul cu aceste prevederi a devenit în noul HG Art. 30 (alin 2 și 3). Totuși, în 2005

În anul următor, prin HCL nr. 215/2006, s-a eliminat dintre "criteriile de bază" criteriul care prevedea că solicitantul trebuie să facă dovada unui venit permanent pe ultimele 12 luni. Un alt HCL din același an (nr. 612/2006) a completat "criteriile de punctaj", dar nu a reintrodus printre "criteriile de bază" criteriul venitului permanent. Apoi, până în anul 2008 nu s-au făcut modificări în sistemul de atribuire de locuințe sociale.

Printre Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca din anii 2005 și 2006 nu există hotărâri privind listele de solicitanți și/sau rezultatele atribuirii de locuințe, locuințele distribuindu-se prin HCL-uri individualizate. Spre exemplu prin HCL-uri prin care se propune atribuire de locuință din fondul locativ de stat, sau atribuire de locuință din fondul locativ de stat locuință socială, sau atribuire de locuință din fondul locativ de stat locuință de necesitate, precum și HCL-uri privind prelungirea unor contracte de închiriere pentru anumite persoane.

În această perioadă consilierii locali au emis mai multe Hotărâri pe baza referatelor întocmite de Direcția fondului imobiliar de stat, privind vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat către chiriași cu referire la Legile 61/1990, 112/1995, 501/2002, locuințe plasate în zone mai mult sau mai puțin centrale ale orașului (cum ar fi străzile Maniu, Brătianu, Dorobanților, Traian, Petru Maior, Hașdeu, Paris, Oituzului, Porumbeilor, Horea, Cloșca, Moșoiu, 21 Decembrie, etc). Dar au fost emise și HCL-uri care au decis asupra scoaterii din circuit, demolării și casării unor locuințe din fondul locativ de stat, în timp ce terenul aferent acestora se păstra în domeniul privat al municipiului. Au mai fost emise câteva HCL-uri privind studii de fezabilitate pentru construire de blocuri de locuințe destinate închirierii prin ANL (pe str. Taberei și pe str. Tășnad), sau altele care transmiteau ANL-ului în folosință gratuită alte terenuri (Calea Florești).²⁷

Prin HCL 174/2005 se modifică HCL 321/2003 care atribuia zona străzii Coastei f.n. Agenției Naționale de Locuințe și se aprobă concesionarea prin licitație publică a acestui teren în vederea construirii unor blocuri de locuințe (private). Această reglementare este un pas înspre pregătirea evacuării a 300 de persoane de etnie romă de pe str. Coastei f.n și mutarea lor forțată în zona Pata Rât, eveniment care s-a întâmplat în decembrie 2010. Au mai contribuit la pregătirea administrativă a acestei acțiuni și HCL 368/2009 privind obiectivul de investiții 'Construire de locuințe sociale pentru persoane fără adăpost'; Hotărârea 127/2010 privind identificarea de

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin HCL nr. 649/2005, bazat pe Referatul nr. 808 din 12.09.2005 al Direcției fondului imobiliar de stat, a modificat HCL nr.773/2000 în sensul completării criteriilor de punctaj pentru stabilirea ordinii de prioritați pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat și întocmirea regulamentului de funcționare a Comisiei mixte de analizare a dosarelor, acordarea punctajelor și de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, Comisie constituită în baza Hotărârii nr.521/2000. **În mod particular, HCL 649/2005 a introdus printre criteriile de bază: "dovada unui venit permanent pe ultimele 12 luni". Acest criteriu a fost retras și reintrodus de câteva ori de-a lungul anilor, devenind criteriu de eligibilitate în Cluj-Napoca prin HCL 389/2010 și făcând irelevante, în condițiile în care un solicitant se declară neeligibil, toate criteriile prevăzute de Legea locuinței 114/1996, precum și de HG 446/1997 și HG 1275/2000, pe baza cărora solicitantul ar putea primi locuință socială pe baza stării sale economice, condițiilor sale de locuire, stării de sănătate, sau numărul persoanelor care gospodăresc împreună.**

²⁷ Aceste alocări de terenuri au fost un pas important către implementarea programului ANL în Cluj-Napoca. În 2014 în Cluj-Napoca au fost 174 de apartamente construite prin Agenția Națională de Locuințe (ANL) la trei adrese – pe strada Mehedinți, pe strada Tășnad și pe Calea Florești (<http://www.ziardecluj.ro/cine-sunt-functionarii-primariei-care-stau-locuinte-anl>).

terenuri în Zona Pata Rât 'în scopul mutării persoanelor care locuiesc ilegal pe str Cantonului și str. Coastei'; HCL 197/2010 privind schimbul de teren între Consiliul Local și compania Brentner Veres; HCL 15/15.10.2007 de aprobare a PUZ Pata Rât prin care se introduce în intravilan și se stabilesc reglementări urbanistice care să permită construirea și amenajarea zonei pentru locuințe; Autorizația de construcție nr. 1181 din septembrie 2010 – Locuințe sociale pentru persoane fără adăpost Pata Rât f.n, beneficiari SC Strict Prest SRL și investitor Consiliul Local Cluj-Napoca; Scrisoarea către locatarii de pe str. Coastei emisă de Serviciul Administrare Spații, Terenuri, Nr. 302716/451/14.12.2010 prin care ei sunt chemați să depună Primăriei o cerere tip și actele de identitate ale membrilor familiei până în 16.12.2010 "în vederea atribuirii locuințelor sociale pentru persoanele fără adăpost"; Dispoziția nr. 6397/16.12.2010 emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca care a dispus desființarea construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu executate pe str. Coastei f.n.

În ceea ce privește condiția locativă a persoanelor marginalizate social care au locuit deja la acea oră pe str. Cantonului, trebuie menționat că prin HCL 51/2005 se preiau trei locuințe sociale de pe această stradă, donație din partea asociației Ajutorul Familiei, în patrimoniul Consiliului Local, ele urmând să fie "incluse în circuitul locativ, urmând să facă obiectul unor contracte de comodat." De atunci nu s-a îmbunătățit situația locativă precară și săracă a acestor persoane, asemeni altora care locuiesc pe aceeași stradă în locuințe donate de Asociația Umanitară Ecce Homo pe baza unor acorduri încheiate cu Primăria Cluj-Napoca în 2004 și 2005, precum și a unor contracte de comodat, și a altor persoane care s-au stabilit acolo pe baza unor acorduri exprimate de către Primărie în legătură cu construirea în regim privat a unor locuințe pe str. Cantonului cu caracter temporar.

2007/2008

Începerea construcției de locuințe sociale conform Legii locuinței din 1996, creșterea ponderii celor cărora li se atribuie noile locuințe sociale din fondul locativ de stat, și noi restricții în accesarea acestora în vederea promovării orașului ca oraș universitar și de elită

În anul 2007 au fost depuse la Primăria Municipiului Cluj-Napoca 1571 de cereri pentru locuințe. **Fiecare solicitant a fost inclus pe lista de priorități, deci nimeni nu a fost eliminat, sau declarat neeligibil.**²⁸ În acel an cererile au fost grupate în trei categorii: cereri pentru locuințe pentru tineri sub 35 ani (496 de cereri), cereri pentru locuințe pe baza priorităților generale (992 de cereri), și cereri din partea persoanelor evacuate din case retrocedate (83 de cereri). Atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat prin HCL nr. 152/2008 s-a făcut pe baza criteriilor stabilite prin HCL 612/2006.

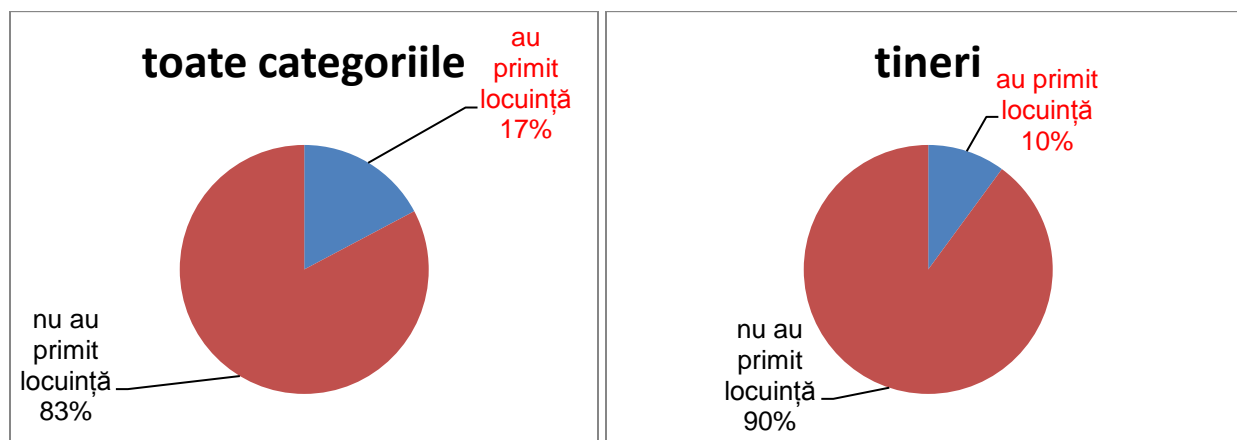
Prin HCL 152/2008 s-au atribuit locuințele din fondul locativ de stat situate în Municipiul Cluj-Napoca str. Timișului-Blajului-Rodnei (cartierul Oser)²⁹, după cum urmează: 50 de

²⁸ Pe baza HCL 612/2006 putea să nu fie trecut pe lista de priorități pe baza următorului articol (fără ca acesta să fie denumit cumva, el a fost trecut în Hotărâre ca un ultim capitol): "*Solicitanții care ocupă sau au ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat, sau care au fost evacuați pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie sau de întreținere, nu vor fi trecuți în lista de priorități*".

²⁹ Locuințele sociale și pentru tineri din cartierul Blajului, Timișului, Rodnei au fost pe lista proiectelor din primul mandat Boc la primăria Clujului. De altfel, Emil Boc și-a anunțat candidatura pentru al doilea

locuințe pentru tineri, 151 de locuințe de pe lista priorităților generale, și 70 de locuințe pentru persoane evacuate din case retrocedate, ceea ce înseamnă că din totalul de cereri de locuințe s-au onorat pozitiv **10.08% dintre cererile tinerilor sub 35 de ani, 15.22% dintre cererile din categoria priorităților generale, și 84.33% dintre cererile persoanelor evacuate din case retrocedate.**

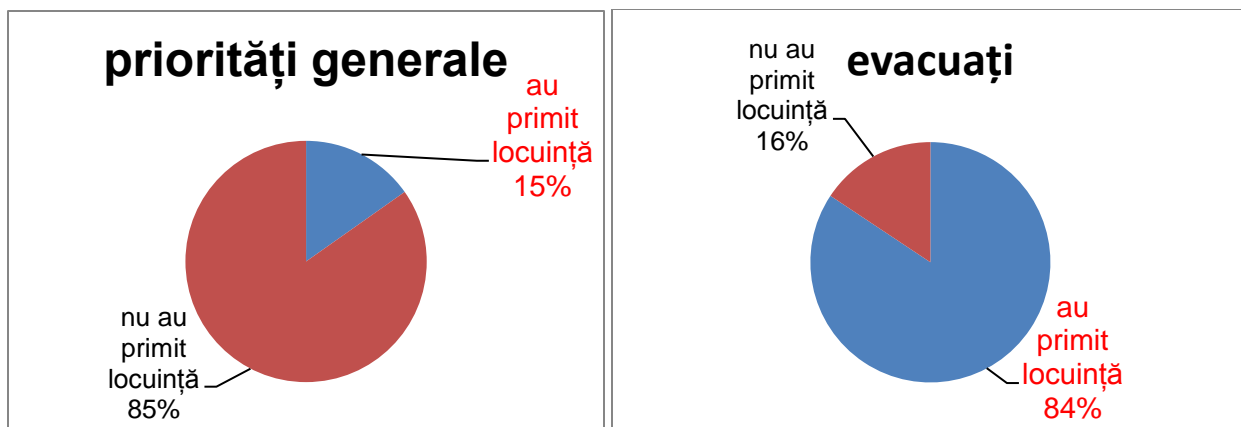
2007/2008	total solicitanți	au primit locuință	nu au primit locuință
Tineri	496	50	446
priorități generale	992	151	841
evacuați	83	70	13
toate categoriile	1571	271	1300



mandat la primărie în cadrul unei vizite organizate în acest cartier. În 2008, 271 de familii clujene au primit apartamente în cele 25 de blocuri construite cu fonduri de peste 50 de milioane de lei provenite din bugetul local. În anul 2007 bugetul local al orașului Cluj a fost de 739 milioane de lei. În momentul inaugurării cartierului de locuințe sociale din Oser Primarul Emil Boc declara: Avem în plan să realizăm în parteneriat public-privat un nou cartier de locuințe, acum rezolvăm problema retrocedărilor pentru a rezolva problema construcției de blocuri în Cluj-Napoca, având în vedere că cererea este în continuă creștere. Edilul orașului a afirmat că acest cartier este singurul din România de după 1989, finanțat din bani publici. La acea oră Primăria Cluj-Napoca mai avea în plan să ridice cel puțin încă două astfel de cartiere, unul în zona Lomb și altul în capătul Bulevardului Muncii (<http://stirileprotv.ro/locale/29/cartierul-de-locuinte-sociale-din-oser-a-fost-inaugurat.html>).

În ceea ce privește destinul acestor planuri, putem observa că în a doua jumătate a anului 2013 zona Lombului a fost stabilită ca fiind locația proiectului de dezvoltare *Cluj Innovation City* (<http://www.hotnews.ro/stiri-esential-17051317-mega-proiectul-cluj-20-000-angajati-finantare-500-milioane-euro-este-cluj-innovation-city-care-sunt-obiectivele-sale-cine-poate-angaja.htm>).

Conform planurilor elaborate încă din 2006, pe baza asocierii Consiliului Local cu firma *Polus Real Estate* în Cartierul Tineretului SRL, în zona Bulevardul Muncii trebuiau construite 6000 de locuințe, din care 384 urmau să fie predate Primăriei. După nouă ani, în 2015, părțile se judecau în mai multe dosare, astfel încât proiectul nu s-a mai realizat (<http://www.clujst.ro/primaria-si-a-sapat-groapa-in-cartierul-tineretului-acum-da-bani-la-avocati-sa-o-salveze/>).



În paralel cu atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat pe baza unei hotărâri din 2006, în 2008 Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, pe baza referatelor Direcției Patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca și Evidența Proprietății, a decis în două rânduri modificarea criteriilor care au fost aplicate pentru cei care au depus cereri de locuințe în anul 2008: odată prin HCL 120/2008 (prin care nu s-au făcut modificări la "criteriile de bază", la acea oră ele fiind doar două: "Solicitantul să aibă B. I. de Cluj- Napoca; să nu dețină, să nu fi deținut și să nu fi înstrăinat locuință proprietate personală sau teren pe teritoriul României după 01.01.1990")³⁰; iar a doua oară, la o distanță de patru luni (cele două momente fiind despărțite printre altele de alegerile locale), prin **HCL nr. 296/2008, care introduce printre "criteriile eliminatorii" următorul criteriu: "nu pot beneficia de locuință fond de stat solicitanții care nu pot face dovada unui venit permanent, în vederea achitării lunare a chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii acestora."**

2009-2012

Impactul politicilor de austeritate asupra reglementării locale a locuirii sociale, și excluderea din cetățenie a persoanelor marginalizate social prin asocierea criteriului de neeligibilitate cu lipsa "venitului permanent"

Două hotărâri ulterioare ale Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca introduc printre "criteriile eliminatorii" următoarele: persoanele care nu au loc de muncă și nu sunt înregistrate la AJOFM, sau nu sunt înscrise la un program de reconversie profesională (HCL 87/2009), persoanele care nu au venit permanent (HCL 116/2010 din 30 martie). **Prin HCL 116/2010, definind obiectul hotărârii, pentru prima oară în aceste tipuri de hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca se face referire la "soluționarea cererilor de locuințe**

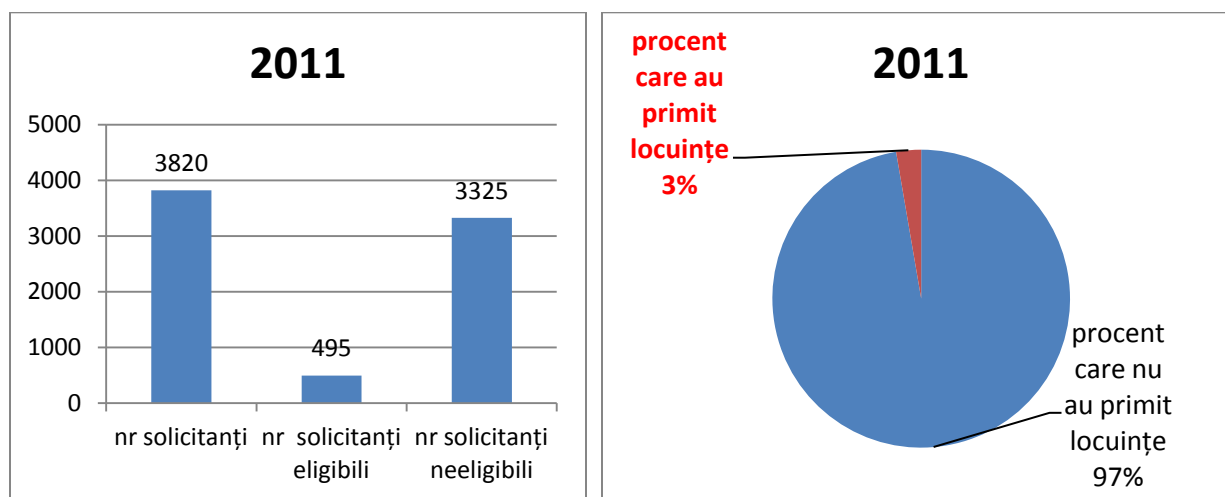
³⁰ Totuși, acest HCL introduce pe lângă cele două tipuri de criterii utilizate până atunci un al treilea tip de criteriu, numit "criterii eliminatorii", la acea oră cele din urmă fiind următoarele: **"Solicitanții care ocupă sau au ocupat abuziv o locuință din fondul locativ de stat, sau care au fost evacuați pentru neplata cheltuielilor cu titlu de chirie sau de întreținere, nu vor fi trecuți în lista de priorități; Solicitanții care din diferite motive au refuzat o repartiție a unei locuințe, pierd dreptul de a beneficia de o altă repartiție a unei locuințe pe raza municipiului Cluj-Napoca."**

sociale și din fondul locativ de stat", în hotărârile premergătoare utilizându-se doar sintagma "locuințe din fondul locativ de stat".

În anul 2009 Primăria nu a publicat HCL-uri cu liste de solicitanți și/sau rezultate privind atribuirea de locuințe (locuințele fiind distribuite sau chiriile fiind prelungite prin HCL-uri individualizate pe persoane), **continuând și procesul de scoatere din circuit a unor locuințe din fondul locativ de stat, iar în 2010 a distribuit doar locuințe construite din fondul ANL.**

Cu câteva luni după adoptarea HCL 116/2010, în 14 octombrie 2010, **prin HCL 389/2010, proiect din inițiativa primarului Sorin Apostu și a consilierilor locali Claudia Anăstasă, Manuel Chira, Liviu Pop, Mihai Sandu și Lucian Suciu, pe baza Referatului Direcției de patrimoniul municipiului și evidența proprietății, criteriile de punctare pentru "soluționarea cererilor de locuințe sociale și din fondul locativ de stat" s-au definit ca un set de "criterii de eligibilitate, de selecție și de repartizare". Punctul (7) al Criteriilor de eligibilitate prevede: "nu pot beneficia de locuințe din fondul locativ de stat persoanele care nu pot face dovada unui venit permanent reglementat prin legislația în vigoare..."**.

În anul 2011 Primăria Municipiului Cluj-Napoca a publicat o listă de priorități incluzând 3820 de solicitanți "de locuințe sociale și de locuințe din fondul locativ de stat". **Pe baza criteriilor stabilite prin HCL 389/2010, în anul 2011, 3325 de solicitanți au fost declarați neeligibili și doar 495 au primit punctaj.** Prin HCL 225/2011, dintre cei cu punctaj, unui număr de 94 de persoane le-au fost repartizate locuințe sociale din fondul locativ de stat. Marea majoritate a apartamentelor atribuite a fost plasată în blocurile de pe strada Taberei, Timișului, Cojocnei și Albac, dar au mai fost distribuite și apartamente de pe strada Ferdinand, Brassai, Rosetti, Horea, Petőfi, Babeș, Kogălniceanu, Republicii, Daicoviciu, Caragiale, 21 Decembrie.



Clasificarea solicitanților în eligibili și neeligibili, precum și stabilirea existenței unui venit permanent drept criteriu de eligibilitate în procesul de atribuire de locuințe sociale din fondul locativ de stat, consacrat prin HCL 389/2010, a fost reiterată prin alte hotărâri

consecvente ale Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, precum HCL 363/2012, HCL 150/2013 și HCL 434/2015.³¹

În 2012 Primăria a distribuit doar locuințe construite prin ANL, amplasate pe str. Mehedinți, Calea Florești, str. Grigorescu, Negoiu, Băișoara, Albac, Izlazului, Vlahuță, Albac și în multe alte locații.

2013-2015

Reluarea, la scară foarte mică, a construcției de locuințe sociale, și impactul descurajării solicitării de locuințe sociale asupra numărului de cereri

Precum arată tabelul de mai jos, în anii de după 2012, numărul solicitanților pentru locuințe sociale din fondul locativ de stat s-a redus în mod semnificativ față de anul 2011 (3820) sau 2007 (1571), asta în condițiile în care potențialii solicitanți au renunțat să își mai depună cereri din cauza îndeplinirii criteriilor de atribuire care, mai ales prin criteriul de eligibilitate privind venitul permanent, sau prin punctajul acordat studiilor superioare (licență, masterat, doctorat), dar și prin desconsiderarea sărăciei condițiilor de locuire, exclude din start categoriile sociale cele mai dezavantajate de la accesul la locuințe sociale.

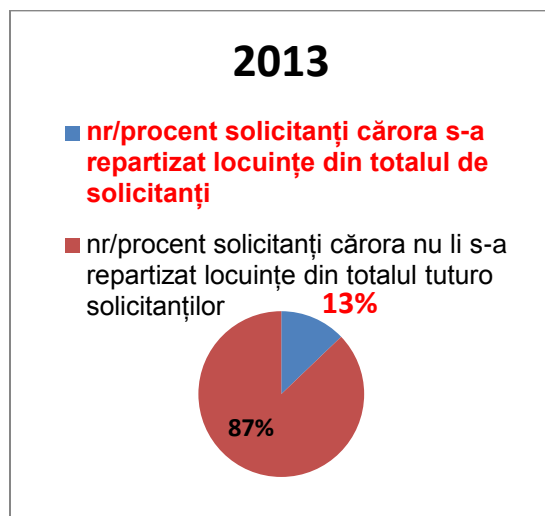
An depunere/atribuire	Total Solicitanți	Solicitanți Neeligibili	Solicitanți Eligibili	Nr. locuințe repartizate
2012/2013	358	268	90	46
2013/2014	321	219	102	63
2014/2015	387	265	122	12

În perioada la care se referă tabelul de mai sus, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a demarat două proiecte de renovare și modernizare a unor clădiri cu scopul creării de noi locuințe sociale. Ambele proiecte au făcut parte din lista proiectelor prioritare ale Planului Integrat de Dezvoltare Urbană al Polului de Creștere Cluj-Napoca și au fost realizate prin Programul Operațional Regional.

Prin HCL 308/ 2013 au fost distribuite (și) 24 de locuințe sociale pe strada Albac (create prin reabilitarea unui bloc din Fonduri Europene prin proiectul "Locuințe sociale de calitate"), costul

³¹ În 2014 nu s-a emis un nou HCL cu privire la atribuire locuințelor sociale din fondul locativ de stat. În acel an autoritățile locale erau preocupate de atribuirea locuințelor de serviciu. În acest sens s-a aprobat HCL 138/2014. S-au depus 13 cereri pentru locuințe de serviciu (1 neeligibil), fiind atribuite trei, câte un apartament de pe străzile Șincai, 21 Decembrie și Craiova.

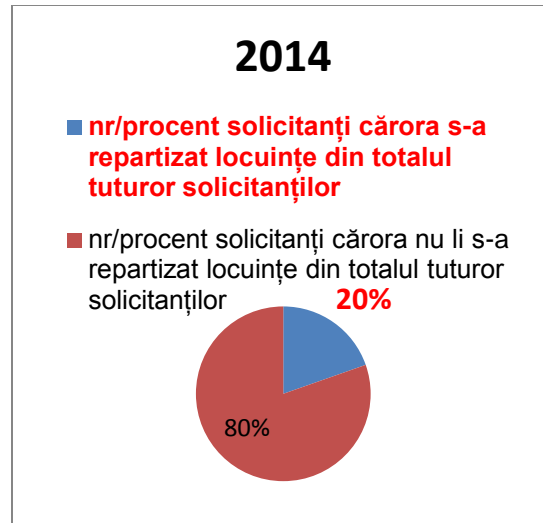
proiectului fiind de 500.000 euro, adică circa 2 milioane lei³². Existența acestor apartamente a avut un impact pozitiv relativ asupra procentului celor care au primit locuințe sociale în acel an.



Apoi, prin HCL 511/ 2014 Primăria a distribuit (și) cele 46 de apartamente realizate într-o clădire renovată pe str. Coroianu prin proiectul "Case integrate pentru comunitate", valoarea totală a proiectului fiind de 5.906.528,19 lei, din care valoarea finanțării nerambursabile este de 4.649.985,23 lei, iar contribuția Municipiului de 94.897,66 lei.³³

³² <http://www.primariaclujnapoca.ro/comunicate.html?gId=1114>. Conform altor surse de informații, valoarea acestui proiect a fost de 2,06 milioane lei (din care finanțare nerambursabilă 1,61 milioane lei și cofinanțare beneficiar 33 mii lei). Contribuția Primăriei la proiectul locuințe sociale Albac a fost de 0.03% din bugetul municipiului pe anul 2012 (peste 912 milioane lei, <http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/hot%2057.pdf>).

³³ <http://www.primariaclujnapoca.ro/comunicate.html?gId=1914>; Conform altor surse de informații, valoarea totală a acestui proiect a fost de 10,11 milioane lei (din care valoare nerambursabilă 7,97 milioane lei, și contribuție beneficiar 193 mii lei). Bugetul total al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2013 a fost de peste 942 milioane lei ([http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/proiect%20buget\(2\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/proiect%20buget(2).pdf)), deci investiția publică proiectul de locuințe sociale Coroianu a fost de circa 0.02% din bugetul public local).



Se poate observa, că totalul de circa 12 milioane lei (aproximativ 3 milioane de euro), sumă investită în cele două proiecte de mai sus de realizare de locuință socială,³⁴ este o sumă foarte mică față de totalul sumei raportate de Biroul Polului de Creștere Cluj-Napoca ADR Nord-Vest (3.6%) ca fiind suma câștigată de către Zona Metropolitană Cluj din finanțări POR în perioada 2007-2015 (82,41 milioane euro).

Totuși, precum am văzut, această investiție a rezultat într-o îmbunătățire a procentului celor care au primit locuință în acești ani (13% în 2013, și 20% în 2014), față de anii 2011 sau 2015 (când doar 3% din totalul solicitanților a primit locuințe sociale), chiar dacă ne dăm seama că acest procent relativ mai bun ar fi foarte scăzut dacă numărul total al solicitanților ar fi rămas la nivelul anului 2010/2011 (3820) sau ar fi și mai mare decât în acel an conform nevoilor reale dacă criteriile de eligibilitate nu ar descuraja marea majoritate a persoanelor marginalizate (fără venituri sau cu venituri doar din drepturi de asistență socială, sau cu studii reduse) ca să aplice pentru locuințe sociale din fondul locativ de stat.

³⁴ Din suma de circa 12 milioane de lei s-au renovat și modernizat 70 de locuințe. De aici rezultă că dintr-un proiect de 3 milioane de euro dedicat categoriilor marginalizate, cu precădere persoanelor/familiilor care locuiesc în zona Pata Rât, s-ar putea produce același număr de locuințe. Observăm însă, că proiectul de desegregare și de locuire care le vizează nu se află nici printre obiectivele din 2015, și nici printre prioritățile din 2016 ale Primăriei Municipiului Cluj-Napoca ([http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Jurnal%20Municipal%20Februarie%202016%20\(1\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Jurnal%20Municipal%20Februarie%202016%20(1).pdf)), <http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Raport%20primar%202015.pdf>), chiar dacă *Strategia de Dezvoltare a Clujului 2014-2020* a dedicat un subcapitol acestei probleme (<http://cmpg.ro/wp-content/uploads/2015/05/strategie-cluj-napoca-2014-2020.pdf>). Proiectul de desegregare și de locuire cu privire la zona Pata Rât este menționat în *Strategia de dezvoltare a Zonei Metropolitane Cluj* (<http://urbasofia.eu/ro/proiecte/planificare-strategica/plan-strategic-integrat-pentru-zona-metropolitana-cluj-napoca/>), ceea ce oferă indicații cu privire la modul în care se gândește și pregătește această intervenție, adică în mod preponderent în direcția mutării oamenilor cu domiciliul actual în Pata Rât în afara orașului Cluj-Napoca.

Precum am menționat în paragraful anterior, HCL 150/2013 a reiterat clasificarea solicitanților în eligibili și neeligibili, precum și stabilirea existenței unui venit permanent drept criteriu de neeligibilitate pentru atribuirea de locuințe sociale din fondul locativ de stat. Această hotărâre a rămas nemodificată până în anul 2015.

2016

Printre prioritățile anului 2016, din bugetul local al orașului de 247 milioane euro, se prevede realizarea a 56 de locuințe sociale pe str. Sighișoarei din cartierul Zorilor.³⁵ Pe această stradă, în anul 2008, au început demersurile pentru construirea unui bloc de locuințe ANL, dar acest proiect a fost amânat de la an la an, iar acum terenul pare să dobândească o altă funcție.³⁶ Despre construire de locuințe sociale Primăria mai vorbește și în contextul planului cartierului de tineret Borhanci, care ar include atât concesionarea de terenuri pentru tinerii care doresc să își construiască locuințe private, cât și construire de locuințe sociale din fondul locativ de stat.³⁷ Chiar și la nivel de promisiuni, aceste inițiative sunt prea puține atât în mod absolut, cât și în raportat la asumările din componenta aferentă locuirii a politicilor de incluziune socială asumate de Strategia de Dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca 2014-2020.

În anul 2016 se vor distribui locuințe sociale sau locuințe din fondul locativ de stat în rândurile solicitanților care au depus cereri de locuințe sociale în 2015. Dintre cele 468 de cereri depuse au fost declarate drept eligibile 276 de cereri, iar 192 de solicitanți au fost excluși de la punctare fiind declarați ca neeligibili pe baza prevederilor din HCL 150/2013.

Cererile solicitanților care depun dosare de locuințe sociale la Primărie în anul 2016 vor fi evaluate de către comisia de locuire, respectiv vor fi aprobate de Consiliul Local pe baza HCL 434/2015 adoptat de cel din urmă în decembrie 2015. Această hotărâre a perpetuat mai departe clasificarea solicitanților în eligibili și neeligibili, și a menținut drept criteriu de neeligibilitate pentru locuință socială lipsa unui venit reglementat prin legislația în vigoare, explicitând la punctul I.A.11 că "pentru îndeplinirea criteriului de eligibilitate [adică "dovada unui venit reglementat prin legislația în vigoare"] nu sunt considerate eligibile veniturile din drepturi de asistență socială." Astfel, Primăria și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca continuă să își încalce obligația de a asigura locuință socială persoanelor marginalizate social și politicile sale locative rămân un factor al perpetuării marginalizării sociale și a inegalităților de clasă.

³⁵

[http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Jurnal%20Municipal%20Februarie%202016%20\(1\).pdf](http://www.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/Jurnal%20Municipal%20Februarie%202016%20(1).pdf)

³⁶ <http://www.monitorulcj.ro/administratie/45425-proiect-anl-esuat-transformat-in-bloc-de-locuinte-sociale-dupa-sapte-ani#sthash.K7j5BWQN.dpuf>

³⁷ <http://www.stiridecluj.ro/economic/emil-boc-vrea-sa-cedeze-70-de-hectare-tinerilor-pentru-a-si-face-case-unde-e-situat-terenul>

5. OBIECTIVELE CAMPANIEI "CĂȘI SOCIALE ACUM!"

Pentru a schimba tendința predominantă în domeniul politicii locuirii sociale în municipiul Cluj-Napoca ,

pentru a contribui la îmbunătățirea calității vieții a tuturor cetățenilor care contribuie la acest oraș,

în vederea instaurării dreptății sociale pentru persoanele împinse la marginea societății unde munca și ființa lor este inferiorizată, umilită și exploatată,

este nevoie de o politică care instaurează în guvernarea locală primordialitatea locuirii (*housing first*) și astfel recunoaște importanța centrală a condiției locative în viața materială, socială și psihică a omului.

În măsura în care locuința nu înseamnă doar patru pereți și un acoperiș,

iar persoanele fără adăpost sunt persoane care nu au domiciliu recunoscut în mod legal în condițiile în care în România actul de identitate asociază identitatea persoanei cu domiciliul,

și deoarece locuirea nu doar reflectă ci și reproduce condițiile materiale, forța de muncă și relațiile sociale ale omului,

propunerea noastră către administrația publică este fundamentarea politicii locale de locuire pe principiul primordialității locuirii (*housing first*).³⁸

Campania "**Căși sociale acum!**" din anul electoral 2016 contribuie la acest demers general prin aducerea pe agenda publică locală a subiectului drepturilor locative, iar în particular a accesului la locuințe sociale și/sau la locuințe din fondul locativ de stat al persoanelor marginalizate social.

Prin campanie vrem să construim "locuirea socială" ca subiect politic și ca problemă publică. Ceea ce înseamnă, totodată, că urmărim să generăm activism civic pe acest subiect în vederea responsabilizării administrației publice locale față de obligațiile sale prevăzute de lege în relație cu persoanele marginalizate social.

Campania "**Căși sociale acum!**" cheamă candidații la funcțiile administrației locale și județene, precum și cetățenii cu domiciliul și/sau reședința în orașul Cluj să acționeze împreună în vederea identificării și implementării unor măsuri prin care (1) să se dezvolte stocul de locuințe sociale din fondul locativ de stat și (2) să se modifice criteriile de atribuire a acestor locuințe în așa fel încât ele să faciliteze accesul la locuințe fondul locativ de stat di al persoanelor cele mai marginalizate.

³⁸ Modele din alte țări care implementează abordarea *housing first* în politicile privind persoanele fără adăpost sunt descrise aici: <http://www.endhomelessness.org/library/entry/what-is-housing-first> (în Statele Unite); <http://www.feantsa.org/spip.php?article178&lang=en> (în Europa)

Campania "Căși sociale acum!" se alătură mișcărilor care interoghează inegalitățile și nedreptățile sociale, inclusiv cele locative ca fenomen de clasă. Condițiile locative fac parte din ansamblul de condiții materiale care determină oportunitățile individului, dar și conștiința sa. Ideologia dominantă a capitalismului contemporan axată pe ideile primordialității proprietății private, meritocrației și competiției, contribuie la susținerea investiției capitalului în și la crearea profitului din afaceri imobiliare, precum și la transformarea locuinței în marfă, dar și la producerea falsei conștiințe conform căreia cei care nu au resurse să stea în chirie privată sau să dobândească locuință din credit imobiliar sau pe alte baze, nu aparțin orașului și trebuie să se mute din el. Pe de altă parte, această ideologie dominantă justifică inegalitățile între clasele sociale care au proprietăți imobiliare generatoare de mari profituri, între clasa de mijloc și clasa muncitoare care investește o mare parte din veniturile sale pentru a avea o locuință în chirie privată sau achiziționată prin credit bancar, și între clasa muncitoare precarizată care este împinsă în sărăcia extremă (a locuirii) ce pune în pericol nu doar demnitatea, ci și existența sa fizică.

