

Către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

În atenția

Domnului Ministru *Attila Cseke*

Doamnei Secretar de Stat *Orsolya Mária Kövér*

Domnului director pentru Politici și Strategii *Liviu Băileșteanu*

PETIȚIE

Preambul

Având în vedere prevederile OG 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, mișcările Căși Sociale ACUM! din Cluj-Napoca și Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire din București, depunem această petiție în atenția Ministerului Dezvoltării bazându-ne pe experiența inițiativelor noastre acumulate de 15 ani, prin care milităm la nivel local, național și european pentru dreptate locativă.

Din anul 2015 am făcut parte din European Action Coalition for the Right to Housing and the City, în anul 2016 am lucrat la pregătirea Strategiei Naționale pentru Locuire, iar în 2017 am format rețeaua națională Blocul Pentru Locuire (BPL). Prin BPL, în 2021, am trimis o propunere către Comitetul pentru Drepturi Economice, Sociale și Culturale, pe baza căreia Consiliul Economic și Social al Organizației Națiunilor Unite a inclus dreptul la locuință adecvată pe lista problemelor ce trebuie monitorizate în România. Cu toate acestea, mișcările noastre nu au fost invitate la întâlnirea *Locuirea socială în România: soluții inovatoare pentru nevoi în creștere*, organizată în 6-7 martie 2025 de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în colaborare cu Banca Mondială. Credem că articularea de poziții critice precum cea a noastră, dezvoltată din experiența direct din teren, sunt vitale unui proces legislativ și administrativ democratic.

Petiția noastră pornește de la definiția locuinței sociale din Legea locuinței 114/1996 cu modificările ulterioare:

“Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective. ... Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale. ... Locuințele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale. ... 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.”

Revendicarea pe care o facem în vederea îmbunătățirii cadrului de reglementare pentru locuințele sociale în România este bazată pe convingerea conform căreia asigurarea accesului la locuință socială în proprietate publică este obligația constituțională a statului.

Nu negăm importanța eforturilor pentru facilitarea accesului la locuințe sociale al celor mai vulnerabili și pentru coordonarea serviciilor sociale cu asigurarea de locuințe sociale, precum formulează organizatorii tema principală a întâlnirii din 6-7 martie 2025. Dar vrem să vă atragem atenția că abordarea pe care o propuneți cu privire la locuințele sociale nu este cea adecvată, pentru că, prin definiția din lege, locuințele sociale:

- nu sunt dedicate doar grupurilor vulnerabile; chiar dacă în cazul celor din urmă este nevoie și de servicii sociale complementare pe lângă asigurarea de locuință socială adecvată, asta nu este cazul altor categorii sociale care nu își pot achiziționa sau închiria o locuință de pe piață, deși au nevoie de și sunt eligibile la locuință socială;
- nu sunt concepute ca fiind niște locuințe de tranzit către locuințe accesibile (*affordable housing*) sau către piața imobiliară;
- ci sunt soluții pentru multe categorii sociale cu venituri sub salariul mediu pe economie, trebuie să asigure anumite standarde de calitate și se închiriază pe 5 ani, cu posibilitatea prelungirii contractului dacă nu se schimbă situația economică a persoanelor care le închiriază.

Pentru a evita rezidualizarea locuințelor sociale - adică transformarea lor într-un serviciu public limitat celor mai precare persoane, stigmatizat ca atare și fără investiții publice - este importantă menținerea și respectarea definiției locuinței sociale din actuala lege a locuințelor.

Îmbunătățirea reglementărilor legale ar trebui să se refere la măsurile de creștere a fondului de locuințe sociale publice, adică a locuințelor sociale realizate din fonduri publice și aflate în proprietate publică, drept investiții și bunuri publice. Și la modificarea unor criterii de atribuire, respectiv la regândirea legislației privind toate locuințele care se realizează din fonduri publice și în mod principal relația dintre locuințele sociale și locuințele ANL.

Asigurarea accesului la locuință socială în proprietate publică - obligația constituțională a statului

Argumente

1. Constituția României prevede că “statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent” (Art. 47). Un trai decent presupune o locuință decentă, deci statul român ar trebui să ia măsuri de dezvoltare economică și protecție socială care să asigure tuturor cetățenilor locuințe decente, inclusiv celor care nu au resurse pentru achiziționarea sau închirierea unei locuințe de pe piață.

2. Constituția afirmă că “proprietatea publică este garantată și ocrotită prin lege și aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale” (Art. 136). Astfel, și proprietatea publică asupra locuințelor sociale ar trebui garantată și ocrotită. Locuințele sociale sunt bunuri de utilitate publică care asigură transgenerațional accesul la locuință adecvată al forței de muncă producătoare de plus-valoare.
3. Locuințele sociale în proprietate publică, care sunt închiriate la un preț redus (10% din venituri), nu doar asigură accesibilitatea financiară a locuințelor de către toți, dar, mai ales dacă sunt în număr semnificativ, au impact asupra prețurilor de achiziționare sau închiriere de pe piață, deoarece, prin creșterea ofertei de locuințe sociale, cererea pe piață ar fi mai redusă.

Propuneri pentru abordarea locuințelor sociale

Vă solicităm un răspuns la aceste 5 revendicări ale petiției noastre:

1	Definirea dreptului la locuință adecvată ca drept constituțional.
<p>Asta nu înseamnă doar recunoașterea “accesului liber și neîngrădit la locuință ca un drept al fiecărui cetățean” precum se spune în preambulul Legii Locuinței.</p> <p>Ci înseamnă și asumarea obligației din partea administrațiilor publice centrale și locale de a asigura realizarea de locuințe sociale în proprietate publică ca bunuri de interes public astfel încât să se asigure accesul la locuință adecvată și celor care nu își permit achiziționarea sau închirierea unei locuințe de pe piață. Adică, conform definiției Legii locuinței, au venituri sub nivelul salariului mediu pe economie și nu au în proprietate o locuință.</p>	
2	Definirea, prin legea locuinței, a obligației administrațiilor publice locale de a realiza anual un anumit număr de locuințe sociale publice.
<p>Asta înseamnă elaborarea și implementarea unui plan multianual de acțiuni de realizare de locuințe sociale publice susținut financiar din bugetul local, fonduri de la stat și bani din diverse programe europene.</p> <p>Realizarea multianuală a unui număr obligatoriu de locuințe sociale publice trebuie să se facă pe baza identificării nevoilor reale de locuințe sociale pe plan local. Statisticile privind cererile de locuințe sociale depuse anual nu sunt suficiente pentru asta, deoarece în ultimii 35 de ani mulți oameni care au nevoie de și ar fi eligibili la locuințe sociale au renunțat să mai solicite astfel de locuințe pentru că ele aproape că nu există.</p>	

3	Definirea modalităților prin care se poate asigura creșterea fondului de locuințe sociale în proprietate publică.
<p>3.a) Noi construcții de locuințe sociale ca bunuri aflate în proprietate publică pe terenurile unităților administrativ-teritoriale.</p> <p>Revizuirea contractelor de concesiune și închiriere de terenuri aflate în proprietatea UATurilor astfel încât să se asigure terenuri necesare pentru noi construcții de locuințe sociale publice. Trecerea unor terenuri din domeniul public al statului în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în cazul localităților unde administrațiile locale nu au terenuri adecvate pentru noile construcții de locuințe sociale de care ar fi nevoie pe plan local.</p> <p>3.b) Prioritizarea realizării de locuințe sociale publice în inițiativele de refuncționalizare a clădirilor publice vacante.</p> <p>3.c) Mansardarea unor clădiri de locuințe colective cu sau fără apartamente de locuințe sociale.</p> <p>3.d) Exproprierea unor clădiri private abandonate sau goale de mai mult de 2 ani cu scopul realizării de locuințe sociale ca bunuri de utilitate publică.</p> <p>3.e) Transferul a 25% din apartamentele realizate de dezvoltatorii imobiliari în proprietatea municipiului. Dacă ele se construiesc pe foste terenuri industriale regenerate, prevederile privind acest transfer trebuie să se definească ca o condiție în contractul de restructurare încheiat între dezvoltatori și autoritățile publice locale.</p> <p>3.f) Renovarea locuințelor din fondul vechi de stat și interzicerea scoaterii lor din circuitul locativ.</p>	
4	Îmbunătățirea criteriilor de acordare de locuințe sociale publice
<p>4.a) Atunci când adoptă criteriile de eligibilitate generale definite de Legea Locuinței, primăriile introduc ca un prim criteriu de eligibilitate statutul persoanelor de a avea domiciliu (adresa de pe cartea de identitate) în localitatea unde ele studiază sau lucrează. Acest criteriu exclude mulți studenți și tineri care lucrează în aceste localități, dar nu pot avea domiciliu acolo datorită legislației românești privind recunoașterea domiciliului și eliberarea cărții de identitate. De aceea, locuințele sociale ar trebui acordate, pe perioade determinate, precum se repartizează în fapt, și celor care nu au domiciliu în localitate, dar pot dovedi că studiază sau lucrează acolo.</p> <p>4.b) Condiționarea accesului la locuință socială de înstrăinarea unei locuințe după 1 ianuarie 1990 trebuie amendat având în vedere că, pe de-o parte, administrațiile locale nu disting în practică între locuință și proprietate imobilă (cea din urmă nu este obligatoriu echivalentă celei dintâi), iar pe de alta, criteriul nu ține cont de diferențele pieței imobiliare de la nivel teritorial,</p>	

nici de migrația internă și nici de decalajele economice între regiuni, fapt ce face imposibil accesul la locuință socială unei persoane care a avut sau are o proprietate cu valoare de piață mică, într-o zonă fără oportunități de muncă, și care este nevoită să se mute pentru a avea un venit mai bun, dar sub salariul mediu, deci ar putea fi eligibilă pentru o locuință socială.

4.c) Anual (în funcție de nevoi), fără a segrega spațial aceste locuințe, fondul total de locuințe sociale publice se poate distribui pe liste diferite celor care au venituri între venitul minim și venitul mediu pe economie (50% din acest fond, sau alt procent, în funcție de nevoile locale) și celor care au venituri sub salariul minim pe economie precum și persoanelor care aparțin unor categorii sociale vulnerabile, cu sau fără nevoia de servicii sociale complementare (cealaltă parte din acest fond).

5 | Resurse financiare necesare realizării de locuințe sociale publice

5.a) Asigurarea de fonduri de stat pentru acoperirea costurilor realizării și administrării fondului de locuințe sociale publice de către administrațiile publice locale:

- Considerarea costurilor cu realizarea și administrarea locuințelor publice și sociale drept o investiție în crearea unor bunuri comune și a bunăstării în beneficiul societății (și nu drept cheltuieli sociale care trebuie reduse sau eliminate).
- Exonerarea cheltuielilor guvernamentale cu locuințe publice și sociale de la regulile privind deficitul public (propunere făcută de European Action Coalition for the Right to Housing and the City către Comisia Europeană).
- Impunerea unei cote suplimentare de impozit pe profit (de 2%) asupra profitului impozabil (sau asupra cifrei de afaceri, conform prevederilor legale) în cazul dezvoltatorilor imobiliari, băncilor care fac profit din credite imobiliare și fondurilor de investiții care investesc în realizare de locuințe private, similar aplicării principiului poluatorul plătește. Utilizarea acestor venituri la bugetul de stat pentru susținerea eforturilor de realizare de locuințe sociale publice de către administrațiile publice locale.

5.b) Reconsiderarea programului de construcție de locuințe ANL. Resursele acestui program ar trebui să fie comasate cu resursele programului de construcție de locuințe sociale, într-un singur program de locuințe sociale publice care:

- se realizează pe terenurile administrațiilor publice locale din bugete locale cu sprijin de la stat și fonduri europene,
- nu se pot vinde și

- se distribuie persoanelor care nu au în proprietate o locuință și au venituri sub salariul mediu net pe economie.

Organizațiile semnatare, vă rugăm să ne comunicați răspunsul dumneavoastră pe adresa de email: casisocialeacum@gmail.com

Cu stimă

Căși Sociale ACUM!

Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire

06.03.2025