



# Creșterea fondului locativ public

I. Sarcinile autorităților publice locale

II. Surse de finanțare

III. Fonduri europene în perioada 2021-2027 (noi programe în pregătire)

IV. Activitate în grupuri

**Sesiunea III/2, 09.09.2020, 15.00-16.30**

**Enikő Vincze**

Această prezentare a fost realizată cu sprijinul financiar al programului Uniunii Europene Rights Equality and Citizenship (2014-2020).

Conținutul prezentării reprezintă responsabilitatea exclusivă a autorilor, iar Comisia Europeană nu este responsabilă pentru modul în care va fi folosit conținutul informației.

# I.

## Sarcinile autorităților publice cu privire la locuințe sociale

La ce legi și programe ne putem referi, atunci când vrem să convingem primăriile să asigure un fond de *locuințe sociale* conform nevoilor locale?

*Orice alt tip de locuință adecvată, realizată de către administrația publică locală și închiriată cu o chirie subvenționată*

## De ce au autoritățile publice sarcini cu privire la locuințele sociale? (vezi și Sesiunile I/2 și II/2)

**Drepturile omului**, inclusiv dreptul la nediscriminare trebuie asigurate de către stat sau de autoritățile publice naționale și locale, tuturor oamenilor care locuiesc pe teritoriul statului sau unității administrativ-teritoriale

Autoritățile și instituțiile administrației publice au **obligația de a satisface nevoile societății**.

În exercitarea atribuțiilor sale, **consiliul local asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local** privind ... **locuințele sociale** și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

În cadrul **strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe** consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale și de necesitate, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

**Realizarea de locuințe sociale** se desfășoară conform programelor de investiții promovate la nivel local, primăriile având calitatea de beneficiari.

Locuințele sociale se pot realiza prin construcții noi sau reabilitarea unor construcții existente.

Locuințele sociale **aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale** și nu se vând.

**Repartizarea** locuințelor se realizează de către consiliile locale, în urma propunerilor unor comisii sociale care analizează cererile.

**Închirierea** locuințelor sociale se face de primărie, pe baza unui contract. Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

**Chiria nominală este subvenționată din surse ale bugetelor locale**, nivelul maxim al chiriei pentru locuințele sociale fiind de 10% din venitul net lunar pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

Legea-cadru a descentralizării nr. 195/2006, cu modificările și completările ulterioare - Art. 24, lit. (b)

**Autoritățile administrației publice locale de la nivelul comunelor și orașelor exercită competențe partajate cu autoritățile administrației publice centrale privind construirea de locuințe sociale.**

Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare - Art. 38

Statuează responsabilitatea Consiliilor Locale pentru controlul fondului de locuințe sociale situate pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective. **În timp ce administrarea fondului de locuințe sociale existente se realizează exclusiv la nivel local, construirea de locuințe sociale implică separarea finanțării și a puterii de decizie între autoritățile administrației publice locale și Ministerul Dezvoltării ... .**

**Asigurarea de locuințe sociale pentru persoanele sau familiile a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în condițiile pieței este un serviciu de interes general la nivel comunitar și național.** Autoritățile implicate în furnizarea acestui serviciu sunt următoarele:

- **Autorități ale administrației publice de la nivelul comunei/orașului/municipiului:** realizează activitățile de gestionare a fondului de locuințe sociale la nivel local
- **Ministerul Dezvoltării ... :** asigură managementul Programului anual de construcție de locuințe sociale derulat conform Legii nr. 114/1996 (vezi mai jos la surse de finanțare)

Conform Legii 114/1996:

- la nivel local responsabilitatea principală în **furnizarea serviciului public de gestionare a locuințelor sociale** revine consiliilor locale în al căror domeniu public se află aceste locuințe:
  - ele controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale pe care le reprezintă, fond constituit prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea construcțiilor existente;
  - locuințele sociale se construiesc în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism;
  - locuințele sociale fac parte din domeniul public al unității administrativ-teritoriale pe teritoriul căreia sunt construite.
- **finanțarea construcției de locuințe sociale** se gestionează de către Ministerul Dezvoltării ... în cadrul Programului anual de construcții de locuințe sociale.

# Activitățile de gestionare a locuințelor sociale

HG 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996

- stabilirea măsurilor necesare pentru **înregistrarea și analiza solicitărilor** primite pentru repartizarea unei locuințe sociale;
- constituirea **comisiilor** de analiză a solicitărilor;
- **publicarea** criteriilor de repartizare, a actelor justificative necesare și a locului de primire a cererilor;
- **emiterea repartițiilor** în ordinea stabilită în lista de priorități;
- încheierea **contractului de închiriere**;
- **stabilirea chiriei** nominale;
- **subvenționarea diferenței** dintre nivelul chiriei din contract și valoarea nominală a chiriei;
- stabilirea listei cuprinzând **obiectivele de investiții care urmează să se finanțeze în anul următor** și transmiterea acesteia către Ministerul Dezvoltării ....;
- **managementul contractelor de execuție**, numirea comisiilor și participarea la verificarea situațiilor de lucrări și a stadiului fizic de execuție;
- **solicitarea lunară a necesarului de fonduri** în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor executate în luna anterioară și a producției pentru luna în curs;
- **constituirea, repartizarea și utilizarea sumelor** la nivelul consiliilor locale, conform prevederilor programelor de investiții.

## Contractul de închiriere a locuințelor sociale

Legea locuinței, Art. 44. - Contractul se încheie:

- **de către primar** sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local,
- pe o **perioadă de 5 ani**,
- cu **posibilitatea de prelungire** pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare.
- pe o chirie ce nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, **fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.**

În caz de neplată, primăria poate să recurgă la procedurile de evacuare prin hotărâre judecătorească.

!!! Este importantă **prevenirea evacuărilor din locuințe sociale din cauză de neplată a chiriei și/ sau utilităților** (se poate aplica legislația socială, legea privind drepturile persoanelor cu dizabilități sau drepturile copiilor)

## **II. Surse de finanțare**



Legea locuinței, Art. 50

**Finanțarea** locuințelor sociale se asigură din **bugetele locale**, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o **subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete**.

Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin **transferuri de la bugetul de stat**, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin **donatii** sau contribuții construcția de locuințe sociale.

# Programul de construcții de locuințe sociale

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației,  
<https://mdrap.ro/lucrari-publice/-1763/-1949>

“Scopul acestui program este construirea de locuințe sociale – locuințe cu chirie subvenționată, destinate unor categorii de persoane defavorizate prevăzute de lege, cărora nivelul de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Obiectivul ce se dorește a fi atins este asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate. Promovarea investițiilor de locuințe sociale reprezintă sarcina autorităților publice locale.

Sursele de finanțare ale acestui program provin de la bugetele locale și din bugetul de stat.

Desfășurarea **procesului investițional pentru construcția de locuințe sociale** intră în sarcina autorităților administrației publice locale, cu finanțare din bugetele proprii.

Statul sprijină financiar construcția de astfel de locuințe, prin **alocarea de fonduri de la bugetul de stat în completarea fondurilor din bugetele locale**, prin intermediul bugetului Ministerul Dezvoltării ...., la solicitarea fundamentată a consiliilor locale.

Programul de finanțare a construcțiilor de locuințe sociale este un **program multianual**, care se derulează din anul 1997 (pe baza Legii 114/1996).

Pentru fiecare an, fondurile de la bugetul de stat cu această destinație **se aprobă prin legea bugetului de stat**.

# **Discrepanța între nevoia de locuință publică adecvată a persoanelor cu venituri reduse și alocare de resurse publice pentru construcția de locuințe publice**

Tabel realizat în 2016 (propunere de modificare legislativă, Fundația Desire)

Surse de date: Eurostat, 2015, pe baza Ancheta bugetelor de familie (INS 2014), Atlasul zonelor urbane marginalizate (BM, 2014), Strategia națională a locuirii (propunere MDRAP, 2016)

Persoane cu venituri sub 60% din venitul median (în 2015, circa 730 de lei)

- din populația totală 25.4%
- dintre cei angajați 18.8%

Persoane aflate în cele mai joase decile de venit:

- decila 1 (318 lei/persoană) 15.26%
  - decila 2 (529 lei/persoană) 11.03%
  - decila 3 (629 lei/persoană) 10.36%
  - decila 4 (728 lei/persoană) 10.01%
- 
- Total persoane cu venituri sub 728 lei/persoană 46,66%

Persoane cu venituri sub pragul sărăciei care:

- stau în locuințe supraaglomerate 69.1%
- cheltuie peste 40% din venituri pe locuință 42.6%
- suferă de privare locativă severă 49%

Număr zone defavorizate / marginalizate din cele 95 de localități cu peste 20.000 de locuitori (adică supraaglomerare la minim 54.7% din locuințe; nesiguranța ocupării proprietății la minim 12.3% de gospodării)

8.223

Fonduri alocate de stat pentru construirea de locuințe publice care nu se pot vinde destinate în principiu persoanelor cu venituri reduse:

Total 778.8 mil. Lei  
= 12.25% din tot. cheltuit pentru  
subvenț. loc. din bugetul de stat

- locuințe sociale (2007-2016) 272.062.915 lei
- locuințe pentru chiriașii evacuați (2007-2016) 389.063.882 lei
- locuințe sociale pentru comunitatea romă (2010-2016) 54.447.000 lei
  
- combaterea marginalizării prin locuințe (2008-2013) 15.8 mil. euro (circa 63.2 mil. lei)

Fonduri alocate de stat pentru subvenționarea nevoii de locuințe a persoanelor cu venituri medii și a fondului privat de locuințe

Total 5.58 miliarde lei  
= 87.75% din tot. cheltuit pentru  
subvenț. loc. din bugetul de stat

- ANL 2007-2014 3.07 miliarde lei
- Prima Casă, 2016 1.69 miliarde lei
- Bauspar 822.581.790 lei

**III.**  
**Fonduri europene, 2021-2027 (noi programe în  
pregătire)**

## Noile Programe Operaționale

Au fost în consultare publică până la data de 21 august 2020

- Programul Operațional Creștere Inteligentă, Digitalizare și Instrumente Financiare
- Programul Operațional Dezvoltare Durabilă
- Programul Operațional Transport
- Programul Operațional Educație și Ocupare
- **Programul Operațional Incluziune și Demnitate Socială**
- Programul Operațional Sănătate
- Programele Operaționale Regionale
- Programul Operațional Asistență Tehnică 2021-2027
- Programul Operațional Tranziție Justă

## Nou program cu finanțare din fonduri europene - POIDS

<http://mfe.gov.ro/consultari-publice-pentru-perioada-2021-2027-programul-operational-incluziune-si-demnitate-sociala-poids/>

Nevoia foarte mare de finanțare reiese din cifrele identificate la nivelul țării noastre: 30% sau aproximativ 6 milioane de români care se află acum în risc de sărăcie sau excluziune socială ridicată.

Buget: 3,4 miliarde euro: 2,39 miliarde din Fondul Social European (FSE+), 574 milioane euro din Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR), 519 milioane de euro de la Bugetul de Stat.

Țintă, grupuri vulnerabile: persoane din mediul rural, familii monoparentale, persoane fără locuință, familii cu o situație materială precară, migranți, persoane cu dizabilități, vârstnici, victime ale violenței domestice, etc.

## **Axe prioritare POIDS,**

<http://mfe.gov.ro/pentru-prima-data-de-cand-beneficiaza-de-fonduri-europene-romania-a-lansat-in-consultare-publica-acordul-de-parteneriat-si-programele-operationale-pentru-viitoarea-perioada-de-programare-la-termenul-a/>

1. Dezvoltare Locală plasată sub Responsabilitatea Comunității (DLRC)
2. Protejarea dreptului la demnitate socială
3. Sprijinirea comunităților rurale fără acces sau cu acces redus la servicii sociale
4. Reducerea disparităților dintre copiii la risc de sărăcie și/sau excluziune socială și ceilalți copii
5. Servicii de suport pentru persoane vârstnice
6. Sprijin pentru persoanele cu dizabilități (I)
7. Sprijin pentru persoanele cu dizabilități (II)
8. Servicii sociale și de suport acordate altor grupuri vulnerabile
9. Ajutorarea persoanelor defavorizate



## **Rezultate așteptate la nivel de POIDS**

### **32 de tipuri de rezultate**

#### **Următoarele sunt legate de locuire:**

3. Sprijin pentru clarificarea situației juridice pentru cel puțin 100 de așezări informale (rural),

4. Creșterea capacității de gazduire pentru situații de urgență/calamități cu cel puțin 7000 de locuri,

9. Susținerea financiară a cel puțin 4700 de tineri la părăsirea sistemului instituționalizat pentru chirie,

11. Sprijinirea implementării a aproximativ 40 de Strategii de dezvoltare locală plasată sub responsabilitatea comunității,

13. Dezvoltarea infrastructurii pentru 75 de comunități de sprijin pentru locuire temporară pentru cel puțin 1500 persoane vârstnice vulnerabile.

20. Creșterea capacității locuințelor protejate pentru persoane cu dizabilități cu cel puțin 3200 de locuri nou create,
22. Creșterea capacității serviciilor pentru migranți prin extinderea cu 12 noi centre regionale de integrare și 12 centre regionale de cazare precum și prin extinderea unui centru de cazare cu 500 de locuri,
23. Creșterea capacității serviciilor pentru victimele traficului și ale violenței domestice prin extinderea cu 47 de noi locuințe protejate și servicii de asistență pentru cel puțin 10000 de victime,
25. Creșterea capacității serviciilor pentru persoanele eliberate din penitenciar prin înființarea a 47 de servicii de sprijin la nivel național,
26. Creșterea capacității serviciilor pentru persoanele fără adăpost prin înființarea a 47 de servicii la nivel național,
27. Creșterea calității serviciilor pentru toate categoriile de beneficiari prin asigurarea formării pentru specialiști din serviciile sociale publice și private,
28. Asigurarea de ajutor material pentru peste 1.000.000 de persoane dezavantajate,
29. Asigurarea de ajutor material pentru aproximativ 1200000 de copii,
31. Asigurarea de locuințe sociale pentru cel puțin 3000 de persoane vulnerabile.

## Propuneri formulate în dezbateră publică POIDS (EV)

- Locuirea să fie definită ca un obiectiv transversal, cu măsuri obligatorii sub fiecare axă, în funcție de nevoile locale, atât în mediul urban, cât și în mediul rural.
- În toate proiectele dedicate incluziunii sociale să se aplice principiul housing first, și acolo unde este nevoie, proiectele să aibă componente de locuire, de care se leagă reușita multor alte servicii sociale, educaționale, de ocupare, de sănătate, etc.
- Deoarece, conform legii locuinței, există o serie de categorii de persoane care ar trebui să beneficieze de locuințe sociale (tineri, familii cu copii, persoane cu dizabilități, persoane cu venituri mici, persoane evacuate, etc), iar legea modificată a urbanismului prevede că în cazul în care așezările informale nu pot fi legalizate oamenilor trebuie să li se ofere ca alternativă locuințe sociale, axele PO POIDS ar trebuie să acorde o atenție centrală locuințelor sociale.
- Rezultatele așteptate, precum și indicatorii de rezultat să fie redefinite în funcție de aceste modificări.
- Autoritățile publice locale să aibă o contribuție obligatorie în funcție de posibilitățile sale la realizarea investițiilor în realizarea de locuințe (terenuri, contribuții în bani de la buget local, alte contribuții).
- Măsurile privind așezările informale să se definească și în programele derulate în mediu urban.
- În definiția persoanelor fără adăpost să se adopte definiția FEANTSA, care include aici nu doar persoane fără acoperiș deasupra capului, ci și persoane care locuiesc în condiții inadecvate, în locuințe neconvenționale și altele asemenea.

## **IV.**

# **Activitate în grupuri**

**Vezi materialul Sesiunea V –  
Sinteză asupra celor discutate în grupurile mici de lucru**

Definirea temei muncii individuale