



Reglementări legale privind locuința socială

- I. Legislație națională
- II. Studiu de caz: Cluj-Napoca
- III. Activitate în grupuri

Sesiune II/2, 08.09.2020, 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.
Legislație națională

Legea locuinței – Legea 114/1996 cu modificările ulterioare

Preambul

Capitolul I. Dispoziții generale

Capitolul II. Dezvoltarea fondului de locuințe

Capitolul III. Închirierea locuințelor

Capitolul IV. Administrarea clădirilor de locuit

Capitolul V. Locuința socială

Capitolul VI. Locuința de serviciu și locuința de intervenție

Capitolul VII. Locuința de necesitate

Capitolul VIII. Locuința de protocol

Capitolul IX. Dispoziții tranzitorii

Definiție

Art. 2, lit. (c) - Locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror **situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.**

Art. 38 - Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de **construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente. Consiliile locale controlează și răspund** de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

Art. 39 - Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale. (= **nu se pot vinde**)

Art. 41 - Locuința socială se realizează cu **respectarea suprafeței utile și a dotărilor** stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege. Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

Art. 43 - **Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar**, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

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 **donății** sau contribuții construcția de locuințe sociale.

Locuințe sociale – locuințe de necesitate

Art. 56. Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale. **Locuințele de necesitate** libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

Art. 2, lit. (f). Locuință de necesitate. Locuință destinată cazării temporare a **persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile** în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau **ale căror locuințe sunt supuse demolării** în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și **lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.**

Completare: sarcinile autorităților locale (vezi și în Sesiunea III/2)

Sursă: Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței

Art. 20.

(1) 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.

(2) Construirea locuințelor sociale și a celor de necesitate se face pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism legal aprobate și în condițiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor și a normativelor din domeniul investițiilor și construcțiilor.

(3) Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

Art. 21. (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop, prin hotărâri ale consiliilor locale, se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor.

Criteria de atribuire de locuințe sociale

Art. 43

Locuințele sociale se repartizează de către **consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea**, în condițiile prevederilor prezentului capitol.

Eligibilitate

Art. 42. 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, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Art. 48. **Nu pot beneficia** de locuințe sociale persoanele sau familiile care:

- a) **dețin în proprietate** o locuință;
- b) **au înstrăinat** o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) **au beneficiat de sprijinul statului** în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de **chiriaș**, o altă locuință din fondul locativ de stat

Pot beneficia următoarele categorii de persoane

- persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari;
- tinerii care au vârsta de până la 35 de ani;
- tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani;
- invalizii de gradul I și II;
- persoanele cu handicap;
- pensionarii;
- veteranii și văduvele de război;
- beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, ... și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990;
- alte persoane sau familii îndreptățite.

Ordinea de prioritate

Art. 21, Normele metodologice de aplicare a Legii locuinței

- 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.**

Cine poate fi inclus în categoria “alte persoane sau familii îndreptățite”?

Pentru a decide asta, putem face apel la:

1) Strategii guvernamentale în domenii conexe:

- Strategia Guvernului României de incluziune a cetățenilor de etnie romă;
- Strategia pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale;
- Strategiile locale elaborate pentru comunități și zone urbane/rurale marginalizate.

2) Legislația socială și cea privind drepturile unor categorii speciale (detalii vezi în Sesiunea I/2, despre Dreptul la locuire în legislația românească

- Legea asistenței sociale – 292/2011,
- Legea privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale – 116/2002),
- Legea privind protecția drepturilor persoanelor cu handicap (Legea 448/2006),
- Legea privind protecția drepturilor copiilor (Legea 272/2004),
- Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (așezări informale).

Criteria după care ne putem orienta cu acest scop:

- Traiul în sărăcie și excluziune socială.
- Apartenența la grupuri vulnerabile.
- Locuirea în comunități marginalizate.
- Deprivarea locativă severă.
- Nesiguranța locativă (așezări informale, risc de evacuare, zone poluate)

II. **Studiu de caz: Cluj-Napoca**

Cum a fost (HCL 434/2015 – HCL 150/2013) și cum s-a
modificat (HCL 622/ 20.08.2020)

Criterii de eligibilitate

Solicitanții care au domiciliul în localitatea

Formularea în așa fel al criteriului, fără menționarea explicită că sintagma de "domiciliu stabil în localitatea" include și cazurile persoanelor care sunt **persoane fără locuință sau fără domiciliu**, așa cum sunt ele recunoscute prin buletinele provizorii eliberate cu mențiunea fără domiciliu, sau fără locuință - include **riscul ca în momentul evaluării dosarului persoanele din urmă (deci persoanele fără domiciliu adecvat) să fie declarate neeligibile.**

Solicitanții care pot face dovada unui venit permanent reglementat prin legislația în vigoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente întreținerii locuinței, dovedit prin contract de muncă în valabilitate certificat de angajator, cupon de pensie, convenții civile, PFA, sau altele asemenea. Pentru îndeplinirea criteriului nu sunt considerate eligibile veniturile din drepturile de asistență socială.

Acest paragraf reflectă că **veniturile din drepturile de asistență socială** nu sunt recunoscute ca venituri (eligibile) de către CL al localității...., astfel încât cei care au doar astfel de venituri sunt declarați neeligibili. Fără menționarea explicită că se consideră venit toate tipurile de venit recunoscute de **Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale și Legea nr. 52/2011 a zileiului**, deci inclusiv veniturile realizate pe bază de contracte de muncă pe perioadă determinată, veniturile care provin din diversele beneficii de asistență socială, veniturile care provin din muncile zilnice declarate la administrația financiară, acest criteriu are un caracter ilegal, dar și discriminator exact față de persoanele care sunt vulnerabile din punctul de vedere al ocupării și se află în cele mai precare situații economice.

Solicitanții și/sau membrii familiei de grad. I ai acestora (soț, soție, copii care locuiesc și gospodăresc împreună), care nu au fost evacuați în urma rezilierii contractului de închiriere încheiat cu UAT ..., din culpa lor.

Introducerea acestui criteriu printre criteriile de eligibilitate declară **o persoană care a fost odată evacuată dintr-o locuință socială NEELIGIBILĂ pentru o viață**. De asemenea, criteriul nu oferă o definiție explicită a culpei proprii, precum și analiza în fiecare caz a măsurilor pe care Primăria le-a luat, conform legii privind prevenirea marginalizării sociale, în vederea prevenirii unei astfel de evacuări.

Criterii de selecție

Se punctează ultima forma de studii absolvita cu diploma.

a) studii doctorale.....**45p**

b) studii universitare.....**40p**

c) școli tehnice, postliceale, școli de maiștri, colegii, subingineri.....**35p**

d) studii medii, licee, școli profesionale.....**30p**

e) studii generale.....**20p**

f) fără studii, studii

În condițiile în care în România **procentul persoanelor între 30 și 34 de ani care au studii terțiare este doar de circa 28%**, acest criteriu este unul elitist, fiind un criteriu de selecție care defavorizează foarte multe persoane, și în mod deosebit discriminează persoanele marginalizate care nu au resurse, precum nici părinții lor nu au avut resurse adecvate pentru absolvirea acestui nivel de studiu.

Locuința social nu trebuie data pentru merite, ea trebuie să răspundă la nevoie.

**Acțiunea în instanță – ilegalitatea criteriilor
stabilite prin HCL 434/2015 față de Legea
locuinței**

Dosarul 2446/117/2017 : „Sistemul de criterii de acordare a locuințelor sociale definite în Hotărârea 434/16.12.2015 a Municipiului Cluj-Napoca duce la excluderea persoanelor marginalizate de la obținerea unei locuințe sociale (față de care, conform legii 112/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, Consiliile Locale au obligația de a asigura o locuință adecvată) și totodată încalcă flagrant dispozițiile Legii nr. 144/1996 privind locuințele.”

Ședința publică din 11 Noiembrie 2019 - DECIZIA CIVILĂ Nr. 1517/2019 A CURȚII DE APEL CLUJ/ SECȚIUNEA CONTENCIOS-ADMINISTRATIV a stabilit prin decizie definitivă și irevocabilă:

→ ESTE NELEGAL CRITERIUL DE ELIGIBILITATE, CARE EXCLUDE VENITURIE DIN ASISTENȚĂ SOCIALĂ DE LA ACORDAREA DE LOCUINȚE SOCIALE.

→ ESTE NELEGAL CRITERIUL DE SELECȚIE PREVĂZUT LA PUNCTUL IV/STUDII.

Motivația Curții de Apel Decizia civilă Nr. 1517/2019

Discrepanța între punctajele acordate pentru persoanele cu studii cel puțin universitare, comparativ cu celelalte persoane este majoră, **nefiind justificată obiectiv**, acest criteriu încălcând atât Legea locuinței – Legea nr. 114/1996, cât și legislația privind discriminarea.

Face apel la „**scopul și spiritul Legii locuinței,**” observând următoarele:

Trebuie subliniat că legiuitorul stabilește, în cuprinsul art. 43 din Legea nr. 114/1996, o ordine de prioritate cu privire la persoanele cărora li se pot repartiza aceste locuințe sociale, ordine care, în accepțiunea acestuia, formează cu precădere categoria vulnerabilă social, din cauza precarității situației economice. ... **Chiar dacă stabilirea unor criterii este atribuită administrațiilor publice locale, din conținutul legii rezultă în mod indubitabil că voința legiuitorului a fost aceea ca aceste criterii să fie stabilite de așa natură încât să fie determinate cele mai vulnerabile categorii de persoane, predispuse excluziunii sociale, circumscris obiectivului socio-juridic al legii. Potrivit definiției legale a categoriei defavorizate, care include grupurile de persoane vulnerabile social predispuse excluziunii sociale, aceasta cuprinde persoanele care fie se află pe o poziție de inegalitate în raport cu majoritatea cetățenilor datorită diferențelor identitare față de majoritate, fie se confruntă cu un comportament de respingere și marginalizare.**

**Petiție la CNCD –
caracterul discriminator al criteriilor stabilite prin
HCL 434/2015
față de legislația antidiscriminare**

Solicitări:

Să investigați **Hotărârea nr. 434/16.12.2015 a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca** cu privire la definirea criteriilor de atribuire a locuințelor sociale (vezi Anexa 1), din punctul de vedere al (ne)respectării prevederilor *Ordonanței de Guvern nr. 137 din 31 august 2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare*, aprobată prin *Legea 48/2002* și modificată prin *Ordonanța de Guvern nr.77/20033*, aprobată prin *Legea 27/2004*;

- Să constatați și sancționați caracterul discriminator al acestor criterii, și în mod particular al criteriilor care **elimină solicitanți de locuințe sociale aparținând unor categorii sociale marginalizate** pe baza unor considerente ce nu sunt prevăzute ca atare în legislația locuirii, și care îi discriminează:

- neoferind punctaj pentru bolile cronice cu care se confruntă
- neoferind punctaj pentru condițiile de locuire precare în locuințe neconvenționale;
- prin defavorizarea lor ca persoane care datorită condițiilor lor economice nu au avut șansa de a face studii superioare punctate în mod excesiv în comparație cu alte criterii (cum ar fi numărul de copii);

- Să constatați și sancționați faptele de discriminare ce decurg din aplicarea acestor criterii în procesul de selecție a cererilor de locuințe sociale față de persoanele marginalizate social sau categoriilor defavorizate cu domiciliul în zone dezavantajate din punctul de vedere al locuirii, și în mod particular în zona Pata Rât și strada Cantonului din Cluj-Napoca (dar și în alte zone, cum ar fi str. Stephenson) , majoritatea de etnie romă.

Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării a sancționat administrația locală prin Hotărârea nr. 531/27.09.2017

- Stabilește: Acordarea unui punctaj de numai 5 puncte pentru obținerea de locuințe sociale de către persoanele fără studii sau studii primare, 10 puncte pentru persoanele cu dizabilități, până la 20 de puncte pentru condițiile de locuire precare în locuințe neconvenționale, în comparație cu acordarea de 40 de puncte pentru persoanele care au studii universitare și 45 de puncte pentru cei cu studii doctorale, reprezintă discriminare conform art. 2 alin. 1 coroborat cu art. 10 lit. a) și h) al OG nr. 137/2000.
- Recomandă: să inițieze modificarea HCL 434/2015
- Aplică autorității publice locale care nu și-a îndeplinit obligația respectării drepturilor omului: amenda contravențională de 3000 lei
- Obligă reclamatul: să publice pe pagina sa de internet hotărârea CNCD

**Schimbarea în bine:
Modificarea criteriilor prin HCL 622/20.08.2020**

Nu doar cei care au cetățenie română, respectiv domiciliu în Cluj-Napoca sunt eligibili la locuință socială, ci și persoanele care au permis de ședere respectiv au dobândit protecție internațională în România.

Persoanele care au venituri doar din drepturi de asistență socială, venit minim garantat, sunt eligibile la locuințe sociale.

Studiile școlare au fost eliminate din criteriile de selecție/ punctaj.

Solicitanții care locuiesc în așezări informale primesc 15 puncte.

Condiționarea celor 15 puncte acordate pentru persoanele de handicap s-a modificat: nu doar handicap permanent ci orice fel de handicap

Criteriul de neeligibilitate privind ocuparea abuzivă a unei spații în proprietatea municipiului nu se referă și la copii.

Probleme care au rămas în sistemul de criterii de atribuire de locuințe sociale

Criteriul condițiilor de locuire continuă să nu aducă punctaj celor care locuiesc în condiții inadecvate și/ sau de supraaglomerare.

Gospodăriile identificate ca aparținând unor așezări informale primesc 15 puncte, punctaj care nu le asigură locuință alternativă în cazul desființării acestor așezări. **Cel mult le aduce un eventual loc mai bun pe "lista de priorități" alături de alte sute de persoane îndreptățite** care așteaptă de ani sau zeci de ani de zile atribuirea unei locuințe sociale.

Menținerea unui criteriu care nu se regăsește nici în litera, nici în spiritul legii locuinței, punctarea **cazurilor de excelență**. Aici se vizează acordarea a **40 de puncte, mai mult decât persoanelor cu certificat de handicap sau mai mult decât persoanelor din zone de locuire informală**. Astfel, acest criteriu poate deturna întreaga concepție a acestui proiect de modificare, prin faptul că mărimea punctajului poate altera decisiv ordinea listei de priorități. În plus, lipsa transparenței publice procedurale privind acest criteriu ridică semne de întrebare privind legitimitatea și corectitudinea acordării punctajului respectiv.

Se menține criteriul de eligibilitate care nu există în Legea Locuinței: **neeligibilitatea celor care au ocupat abuziv imobile publice în gestiunea consiliului local**. Astfel, le este restricționat accesul la locuințe tocmai celor care au cea mai mare nevoie, oameni care în urma evacuărilor forțate au ajuns, de nevoie, să se adăpostească în spațiile pe care le-au găsit disponibile.

Argumente pentru soluționarea problemelor rămase, cf deciziei Curții de Apel

Scopul și spiritul Legii locuinței la care Curtea de Apel a făcut referire în decizia sa din 11 noiembrie 2019, ar trebui respectat în cazul fiecărui criteriu de eligibilitate și de selecție utilizat în atribuirea de locuințe sociale, poate înainte de toate în cazul condițiilor de locuit:

Condițiile de locuit ale solicitanților (Art. 21 al HG nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței) = un prim criteriu în stabilirea ordinii de prioritate printre categoriile de persoane beneficiare de locuințe sociale definite la rândul lor în Art. 42 al Legii 114/1996

- lipsa unei toalete și/sau băi în casă,
- lipsa apei curente în casă și canalizării,
- lipsa curentului electric,
- istoric de evacuări,
- istoric al locuirii într-un mediu nesănătos,
- locuirea în condiții de nesiguranță sau sub risc de evacuare,
- locuirea în supraaglomerare,
- locuirea într-un spațiu cu igrasie și/sau întunecat,
- altele asemenea.

Un argument în plus față de decizia Curții de Apel

În *Referatul privind Procedura de achiziție de pe piața liberă a unor imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale* din 18.04.2019, Primăria Municipiului Cluj-Napoca afirmă că a recunoscut următoarele:

- nevoia de locuințe sociale în oraș;
- nevoia de a facilita accesul la o locuință adecvată a persoanelor marginalizate social pentru a asigura o incluziune reală și sustenabilă;

În plus, ea a fundamentat propunerea de mai sus pe prevederile:

- Legii asistenței sociale cu privire la combaterea sărăciei,
- Legii privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale legate de obligațiile consiliului local de a asigura accesul familiilor marginalizate la locuință și la servicii publice de strictă necesitate.

În măsura în care Primăria Cluj face apel la aceste deziderate în acest demers, va trebui să fie consecventă și să le utilizeze și în redefinirea criteriilor de atribuire de locuințe sociale.

III.

Activitate în grupuri

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

Exercițiu de descriere: Care sunt criteriile de atribuire de locuințe sociale în localitatea mea?

Dacă nu există, atunci întrebarea se transformă:

Cunoscând nevoile locative ale comunităților de romi din localitate, care ar trebui să fie criteriile de atribuire de locuințe sociale pentru ca ele să le asigure accesul?