

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

În atenția

Domnului Primar Emil Boc

Doamnei Vice-primar Anna Horváth

Domnului Director al Direcției de Asistență Socială și Medicală, Aurel Mocan

Doamnei Director a Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Iulia Ardeuș

Doamnei Director executiv Elena-Corina Ciuban, Direcția Generală de Urbanism

**DOCUMENT ZONAL PRIVIND SITUAȚIA LOCATIVĂ
DIN STR. STEPHENSON GEORGE NR. 15, CLUJ-NAPOCA**

Istoria și situația locativă; solicitări din partea locatarilor

10.02.2016

În urma Activității 4 din cadrul proiectului LERI¹ - "Intervenție pentru elaborarea planurilor de măsuri privind incluziunea locativă pe baza Strategiei de Dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca 2014-2020" - echipa proiectului depune în atenția Dumneavoastră prezentul document.²

Vă rugăm să vă exprimați în scris poziția față de și răspunsurile la solicitările formulate în acest document din partea locatarilor din str. Stephenson George, care pot să constituie una dintre bazele măsurilor menționate mai sus.

De asemenea, vă rugăm să primiți în audiență membrii Grupului de Acțiune Locală pentru Incluziune Locativă în vederea discutării celor prezentate în acest document, precum și a poziției Dumneavoastră față de situația de fapt descrisă și față de nevoia de a găsi soluții la problemele sesizate prin măsuri adecvate.

¹ Acest proiect derulat sub egida European Agency for Fundamental Rights, se desfășoară în 11 țări, respectiv 22 de localități. El își propune să documenteze, printr-o cercetare acțiune participativă, ce funcționează și ce nu funcționează în politicile de incluziune a romilor la nivel local. Cunoașterea și experiența obținute vor contribui la capacitatea celor care iau decizii – în special la nivel local, dar și la nivel național și European – de a planifica și aplica politici precise și eficiente care vor duce la îmbunătățiri măsurabile pentru romi. Prezentarea LERI se găsește aici: <http://fra.europa.eu/en/node/5991>

² Informațiile care stau la baza acestui document au fost colectate de-a lungul unei perioade de aproximativ doi ani, în cadrul mai multor demersuri și/sau cercetări, premergătoare proiectului LERI, sinteza lor din acest document fiind realizată în cadrul proiectului LERI. Printre cele dintâi amintim: documentarea demersurilor din partea administrației publice locale de „punere în vedere” că aceștia trebuie să efectueze demolarea construcțiilor informale; sprijinirea persoanelor din strada Stephenson pentru a depune dosare de locuință socială ca măsură de protecție a lor pentru a nu deveni persoane fără adăpost – în 2014 și 2015. Informații importante au reieșit, desigur, și din cercetarea participativă LERI derulată în relație cu locatarii din str. Stephenson, în particular cu ocazia elaborării și depunerii de cereri de locuințe sociale. Solicitățile formulate în finalul documentului s-au cristalizat de-a lungul multiplelor noastre discuții individuale și/sau în grupuri mai mari sau mai mici atât despre istoriile locative ale oamenilor, cât și despre condițiile și situațiile curente cu care se confruntă și față de care doresc să afle ce se va întâmpla cu ei în viitorul apropiat și mai îndepărtat; locatarii doresc să afle care este poziția administrației locale față de posibilitățile de îmbunătățire a condițiilor și siguranței lor locative în perioada imediat următoare. Echipa GALIL din LERI a discutat în prealabil schița și posibilul conținut al documentului de față, care apoi a fost prezentat locatarilor, formularea solicitărilor fiind finalizată cu ocazia acestor consultări.

Cuprinsul documentului

1. ISTORICUL LOCUIRII PE STRADA GEORGE STEPHENSON NR. 15
2. INTENSIFICAREA NESIGURANȚEI LOCATIVE ȘI SITUAȚIA ACTUALĂ
3. SOLICITĂRI DIN PARTEA LOCATARILOR DE PE STR. GEORGE STEPHENSON NR.15 PRIVIND ASIGURAREA SIGURANȚEI LOCATIVE ȘI ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE LOCUIRE

ANEXĂ

(1.) ISTORICUL LOCUIRII PE STR. GEORGE STEPHENSON, nr. 15

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

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

Datorită extinderii familiilor, afecțiunilor de sănătate ale persoanelor vârstnice, a imposibilității persoanelor de a se muta în chirie privată și a lipsei accesului la locuințele sociale din oraș, mai multe familii tinere s-au văzut nevoite să amplaseze construcții informale în jurul imobilului vechi, în perioada 1995-2007. Aceste familii tinere nu au avut acces la locuințe adecvate în altă parte, în condițiile în care în ultimii 25 de ani chiriile private în orașul Cluj au crescut din ce în ce mai mult, devenind foarte ridicate (raportate la veniturile minime), iar fondul locativ de stat s-a redus dramatic. Lipsa unor politici locale de locuire

care să prevină și combată marginalizarea socială, precum și să asigure incluziunea locativă a celor marginalizați, este unul dintre factorii care au condus la crearea nesiguranței locative a familiilor de pe strada Stephenson nr. 15. Dacă noile familii nu se stabileau în aceasta zonă în locuințe informale, atât ei, cât și copiii lor deveneau persoane fără adăpost care ar fi fost nevoite să apeleze la servicii sociale publice de adăpost temporar, servicii care în municipiul Cluj-Napoca sunt suprasolicitate și costisitoare și care, cel mai probabil, le-ar fi prelicitat și mai mult calitatea vieții, oricum precară. Din păcate, la acea oră, nimeni nu i-a informat cu privire la modalitățile de legalizare ale acestor construcții, respectiv chiar reprezentanți ai autorităților locale le-au sugerat "soluția", în spiritul toleranței, de a-și face locuințe pe terenul din imediata vecinătate a imobilului în care locuiau părinții tinerelor familii.

(2.) AGRAVAREA NESIGURANȚEI LOCATIVE ÎN 2013-2014

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

În contextul reclamațiilor vecinilor, Primăria Municipiului Cluj-Napoca a început un proces de identificare și control asupra familiilor, declanșat odată cu amendarea uneia dintre familiile locuitoare în imobilul vechi pentru construirea informală a unei anexe (proces verbal nr. 183 emis în 27.09.2010). Totuși, în acel moment, locatarilor nu s-a comunicat și faptul că, în baza acestui proces verbal, ei ar fi putut să înceapă demersurile de intrare în legalitate (potrivit prevederilor art.28, alin (1), pct.a), cunoscându-se că e vorba de persoane care nu dispun de o altă alternativă locativă. La câteva zile după episodul amendării, datorită problemelor grave de sănătate și a condițiilor suplimentare de stres cauzate de amendă, persoana în cauză decedează. Acest lucru prelungește acțiunea în Instanță demarată de către Primăria Municipiului (dosar nr.25071/211/2012) împotriva celor care au construit anexele fără autorizație, iar Decizia Civilă nr. 678/A/2014 dă câștig de cauză Primăriei. În consecință, familiile locuitoare în anexele din dreptul apartamentului 1, de pe latura vestică a imobilului, ar trebui să demoleze camerele lor. Acestea nu dispun nici la ora actuală o alternativă locativă, singurele lor posibilități fiind acelea de a solicita, în scris și în cursul audiențelor, soluționarea situației lor de locuire de către administrația locală, dat fiind situația gravă în

care se află și a faptului că demolarea anexelor ar însemna transformarea a zece persoane, dintre care 6 minori, unul cu handicap, în persoane fără adăpost.

Pe lângă familia ai cărei membri au avut o acțiune în instanță cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca, procesul de identificare și control al familiilor s-a generalizat la nivelul tuturor locatarilor printr-o serie de somații emise în data de 18.10.2013 de către Direcția Poliției Locale a Primăriei, privind obligația lor de "a lua măsurile de desființare a construcțiilor amplasate la acea adresă, acestea fiind executate fără a deține autorizații de construcție". În urma acestei somații, mai multe familii vizate au trimis o cerere colectivă de concesiune a terenului (*vezi în Anexă*) pentru ca, ulterior, să poată intra în procesul de legalizare a locuințelor lor. Pe lângă această cerere, mai mulți locatari din str. Stephenson, nr. 15, au fost în audiențe la diferiți reprezentanți ai Primăriei Municipiului. Din păcate, solicitările lor nu au fost luate în considerare, așa cum se reflectă și în comunicarea din 25.02.2014 emisă de Serviciul control urbanism și disciplină în construcții conform căreia, "după audiența la Dl Viceprimar Gheorghe Șurubaru, primăria își menține punctul de vedere exprimat prin somația transmisă, referitoare la desființarea lucrărilor de construcții executate ilegal". Pe lângă șeful de Serviciu și Directorul Executiv Adjunct al Poliției Locale aceste scrisori adresate locatarilor de pe str. Stephenson nr. 15 au fost semnate și de Domnul Primar Emil Boc, fără a se avea în vedere documentarea diversității cazurilor și considerarea efectelor negative pe care o posibilă demolare le-ar fi avut asupra vieții locatarilor. Din fericire, la acel moment, acțiunile de demolare nu au fost declanșate, Primăria Cluj-Napoca exprimându-și ulterior dispoziția de a căuta soluții la această situație în vederea evitării unor demolări acompaniate de evacuări forțate (adică a unor evacuări care nu sunt efectuate pe baza consultării populației afectate, respectiv nu sunt urmate de asigurarea unor alternative locative adecvate).

În anul 2014, Fundația Desire, European Roma Rights Centre și Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire au depus mai multe sesizări către Primărie în legătură cu situația de pe Stephenson nr. 15, unele dintre ele cerând informații de interes public cu privire la acțiunile declanșate (somația, vizitele repetate ale Poliției Locale și nenumeratele amenzi aplicate locatarilor), iar altele descriind situația pe baza mărturiilor oamenilor (de exemplu Sesizarea înregistrată cu numărul 110966/1 din 28.03.2014). Toate aceste sesizări cereau prevenirea evacuărilor forțate prin măsuri socio-locative și stoparea acțiunilor Poliției Locale, care au condus la escaladarea stării de conflict și de nesiguranță a locatarilor și au contribuit la întărirea unor prejudecăți de natură rasistă cu privire la "infraționalitatea" acestor oameni.

În continuare, în anul 2014 cele două organizații locale au sprijinit familiile în demersurile lor de întocmire a dosarelor pentru atribuirea unei locuințe sociale, la fiecare dosar depus adăugând câte un Memoriu individual care prezenta istoria și situația locativă actuală a fiecărui applicant. În aceste Memorii individuale am solicitat Comisiei mixte pentru Repartizarea Locuințelor Fond de Stat ca, în vederea evitării prelungirii stării de nesiguranță locativă de pe str. Stephenson nr. 15 și asigurării drepturilor locative ale persoanelor, să aprobe cererea pentru atribuirea unei locuințe sociale, demonstrând astfel faptul că Municipality își asumă responsabilitatea rezolvării acestor cazuri de nesiguranță și precaritate locativă a unor cetățeni ai orașului. Din păcate, atât în anul 2014 cât și în anul 2015, solicitanții de locuințe sociale din str. Stephenson George au primit rezultate

nefavorabile la cererile lor de locuințe sociale (fie punctaje mici, fie au fost declarați neeligibili). Cu alte cuvinte, acest rezultat arată și faptul că locuințele sociale ale Municipiului sunt inaccesibile persoanelor de pe Stephenson, nr.15, aflate în risc de evacuare, chiar dacă legislația prevede că locuințele de acest tip (sociale) sunt clar destinate persoanelor marginalizate social, așa cum sunt și locatarii de pe str. George Stephenson).

Pe de altă parte, Sentința Civilă nr. 5173/2014 trebuia pusă în aplicare până la data de 26.08.2015 (cf. Comunicării nr. 284710/488/31.07.2015), însă în urma a nenumărate Audiențe derulate de către mai mulți locatari împreună cu membri ai echipei LERI Cluj în cursul lunii august 2015, domnul primar Emil Boc a susținut că va fi amânată demolarea (cf. Minutei Ședinței de Consiliu Local, 03.09.2015). Totuși, în mod repetat, familiilor li s-a sugerat să caute închirierea unor garsoniere/apartamente pe piața privată, lucru care le este evident imposibil datorită prețurilor de închiriere și a celor de întreținere. Chiar dacă decizia de amânare nu a produs persoane fără adăpost în timpul iernii 2015-2016, decizia a perpetuat nesiguranța locativă, amânând discutarea unor posibile soluțiile reale pentru prevenirea evacuării forțate a acestor persoane (adulți și minori, unii cu handicap) din respectivele anexe.

(3.) SOLICITĂRI DIN PARTEA LOCATARILOR de pe str. George Stephenson nr. 15 privind asigurarea siguranței locative și îmbunătățirea condițiilor de locuire

1. Un moratoriu cu privire la amânarea oricăror intervenții care le-ar putea agrava situația și nesiguranța locativă până în momentul în care, pe baza consultării lor adecvate, se va ajunge la identificarea unor soluții locative agreeate mutual.

2. Luarea în considerare de către administrația locală a soluțiilor găsite de locatari pentru îmbunătățirea situației locative și sprijin din partea administrației pentru a derula demersurile propuse:

2a. posibilitatea de îmbunătățire a condițiilor de locuire din imobilul actual,

2b. restaurarea fațadei în conformitate cu minimele criterii urbanistice și amenajarea teritoriului,

2c. mansardarea unei părți din imobil pentru ameliorarea condițiilor de trai în supraaglomerare și, astfel,

2d. mutarea câtorva persoane în noul spațiu amenajat în mansardă.

Locatarii de pe str. Stephenson nr. 15 consideră posibilitatea înființării unei asociații de locatari care să gestioneze demersurile de mai sus.

3. Analizarea din partea administrației locale a posibilității de a-i sprijini în legalizarea încăperilor informale și/sau reconstruirea acestora, astfel încât să le fie emise documente asupra anexelor conform legilor existente (Legea 50/1991, Legea 350/2001), în baza unei Declarații notariale privind anul construirii anexelor și a unui Certificat Fiscal emis de

autoritatea de resort. Aceste documente vor reglementa statutul juridic al locuințelor, permițându-le, de asemenea, să îmbunătățească anexele conform standardelor de locuire adecvată.

4. Găsirea modalităților pentru a aloca un punctaj adecvat cererilor lor de locuințe sociale pe baza recunoașterii faptului că trăiesc cu riscul de a fi evacuați forțat, având efecte negative dramatice asupra calității vieții lor, demnității umane, a posibilităților de școlarizare și de angajare, a sănătății și siguranței lor.

5. Găsirea modalităților de a aloca terenuri aflate în proprietatea Primăriei și/sau Consiliului Local familiilor (în concesiune, în chirie, sau sub altă formă) unde, prin eforturile lor proprii și cu sprijinul Dumneavoastră și-ar putea construi locuințe adecvate, mulți dintre ei fiind lucrători în construcții de mai mulți ani.

Membrii ai Grupului de Acțiune Locală pentru Incluziune Locativă:

Simona Ciotlăuș

Enikő Vincze

Robert Matei

George Zamfir

Cristian Hetea

Simona Bőjte

Consultant

Zoltán Györke (Biroul Județean pentru Romi, Prefectura Județului Cluj)

ANEXĂ

Solicitarea de concesiune a terenurilor de sub anexe, în vederea legalizării, formulată de locatarii din str. Stephenson George, nr. 15, în noiembrie 2013

Stimate Doamne Primar
Stimate reprezentati ai Primăriei

Noi, locitorii de pe strada - Stephenson, nr. 15
vă solicităm o întâlnire pentru a discuta situația
noastră locativă.

Nu dorim să fim Evacuați forțat. Vă propunem
să ne oferiți în concesiune terenul și să găsim
împreună soluții pentru legalizarea locuinței noastre
în zonă. suntem 12 familii în această situație

cu respect

Csurkuly Ernő - 4 persoane - 14 mp² ✓
Böjte Simona - 5 persoane - 20 mp²
Macula Zoana - 4 persoane - 12 mp² Maculan
Croitoru Cornelia - 4 persoane - 12 mp² ✓
Csurkuly Janos - 3 persoane - 15 mp² ✓
Farkas Elisabeta - 6 persoane - 15 mp² ✓
Csiki - Robert - 4 persoane - 15 mp² ✓
Farkas Zoli - 4 persoane - 12 mp² ✓
Farkas Janos - 7 persoane - 12 mp² ✓
Farkas Maria - 4 persoane - 15 mp² ✓
Farkas Robert - 4 persoane - 12 mp² Farkas
Farkas Paul Ionuț, 4 persoane - 12 mp² Farkas Paul Ionuț