

Data: 12.02.2017

Ref: Sugestii și comentarii pentru două proiecte aflate în proces de dezbatere publică:
Proiect de hotarare privind aprobarea Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat in domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti si in domeniul privat al statului și Proiect Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

CĂTRE:

Primăria Municipiului București

Subscrisa Asociația ActiveWatch, cu sediul în București, reprezentată prin Irina Zamfirescu, și Fundația Centrul de Resurse pentru participare publică, prin Oana Preda, depunem următoarele recomandări la proiectele:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de Sarcini al serviciului;
- Proiect de hotarare privind aprobarea Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat in domeniul public si privat al Municipiului Bucuresti si in domeniul privat al statului

Având în vedere prevederile Legii 52/2003, vă solicităm să ne transmiteți în scris dacă există sugestii care nu sunt preluate din prezentele sugestii, precum și motivele pentru care acestea nu sunt preluate:

În ceea ce privește proiectul **Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de Sarcini al serviciului:**

- a. În prima secțiune a studiului – Precizări - este stipulat ca obiectiv principal al structurii obținerea de profit. În continuare (vezi și pg 15, Motive de ordin social) este justificată delegarea serviciului de necesitatea autofinanțării și contribuția acestuia la bugetul local. Deși considerăm că este o preocupare legitimă, considerăm că este imperios necesar să fie introdus ca obiectiv și accesul la locuire decentă pentru persoanele defavorizate social, așa cum de altfel reiese din Caietul de Sarcini. Lipsa de referire la această categorie – persoane care au nevoie de sprijin pentru acoperirea cheltuielilor asociate cu locuirea, poate denota lipsa de interes pentru una dintre principalele probleme sociale din București. Astfel că este necesar ca studiul să precizeze care sunt acele arii de activitate ale Serviciului ce pot fi generatoare de venit și care sunt acelea ce vor fi finanțate, în diverse forme, din bugetul local.

- b. În condițiile în care Caietul de sarcini și regulamentul serviciului se fundamentează pe acest studiu, capitolul **1.1 Starea actuală a serviciului** ar trebui să prezinte amănunțit problemele actuale de gestiune de către AFI, inclusiv pe cele ce țin de relația dintre AFI și Autoritatea Publică Locală, așa încât caietul de sarcini și regulamentul să includă prevederi menite să evite aceste probleme în viitoarea formulă de administrare.
- c. La capitolul **1.2: Prezentarea infrastructurii care urmează a fi dată în administrare și exploatare**: considerăm necesară completarea acestei secțiuni cu numărul de unități locative pentru fiecare dintre categoriile prezentate, starea acestora și gradul de ocupare. Lipsa acestor cifre face total irelevant acest capitol, el prezentând, în actuala formă, doar definiții ale formelor de locuințe pe care Primăria Capitalei le gestionează. Mai mult, considerăm că este necesară introducerea aici și a numărului de spații cu altă destinație decât aceea de locuință cu valorile aferente.
- d. La capitolul **1.3 Descrierea activității pentru care se face delegarea de gestiune**, propunem completarea cu:

“Sprijină Direcția de Asistență Socială a Municipiului București în procesul de elaborare a strategiilor în domeniul locuirii pentru persoanele defavorizate social”.

Având în vedere evidenta lipsa de colaborare între cele două instituții, considerăm că este oportună colaborarea în vederea identificării nevoilor, precum și a soluțiilor care se impun în domeniul locuirii sociale.

La pagina 10 a documentului se menționează un chestionar realizat în vederea definirii “perspectivelor de prestare/furnizare a serviciilor de interes public” - nicăieri în document nu se explică metodologia, obiectivele cercetării, persoanele asupra cărora a fost aplicat chestionarul etc. Considerăm că este necesar explicarea acestui proces de cercetare pentru a putea invoca rezultatele aici.

- e. Capitolul **1.4.: Investițiile necesare pentru modernizare sau extindere** – capitolul nu face nimic mai mult decât să preia o serie de informații din bugetul local. Nu există nicio referire cu privire la nevoile efective pe care investițiile să le acopere. Sugerăm completarea acestui capitol cu informații relevante cu privire la natura investițiilor, a nevoilor, precum și a obiectivelor de extindere.
- f. Capitolul **2.2: Motive de ordin social** – Sugerăm completarea capitolului cu principii care să reglementeze activitatea în domeniul locuirii sociale. Forma prezentată pe site face referire strict la “echilibru între criteriile competiționale și comerciale”, fără a aduce niciun moment în discuție principiile solidarității și ale dreptului la locuire decentă pentru toți.
- g. Tabelul 2: Matricea riscurilor gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București:

Ultima coloană este incompletă pe site-ul PMB: “asumarea integral de către” – sugerăm completarea coloanei.

Un risc nemenționat în matrice este conflictul între obiectivele legate de profitabilitate și una dintre funcțiile principale ale Serviciului (așa cum vom vedea în Regulament) aceea de a administra stocul de locuințe sociale și de sprijin.

h. Nu în cele din urmă, o secțiune care să descrie metodologia de elaborare a prezentului studiu ar da mai multă legitimitate celor prezentate.

În ceea ce privește **Caietul de Sarcini**:

a. **Secțiunea II, Obiective de ordin economic, financiar și de mediu, Art. 11**, trebuie să conțină și obiectivele de ordin social, mai cu seamă că, Serviciul va gestiona inclusiv locuințele sociale și de sprijin, așa cum se va vedea în Regulament. Astfel că trebuie găsit un echilibru între obiectivele ce țin de concurențialitate, competitivitate și profitabilitate și cele de ordin social – asigurarea accesului la locuințe decente pentru cei care nu pot face față pieței libere.

b. Tot în sensul celor de mai sus, propunem completarea **Art. 13 În exercitarea competențelor și responsabilităților ce le revin potrivit legii autoritățile administrației publice locale vor urmări cu prioritate** cu litera a') asigurarea accesului la locuințe sociale, de sprijin și de necesitate.

c. **Art. 17, Alin 1) Autoritatea administrației publice locale are următoarele obligații** – recomandăm includerea lit e) să urmărească respectarea de către operator a principiilor participării și consultării cetățenilor și liberului acces la informații de interes public, așa cum sunt acestea menționate în Art. 4 al Regulamentului și reglementate prin legislație.

d. **Art. 19, referitor la obligațiile operatorului** – recomandăm includerea lit. k) să asigure liberul acces la informații de interes public și participarea și consultarea cetățenilor.

e. Art. 20, alin 1, lit. h: sugerăm completarea cu: “comunică autorității administrației publice locale imobilele disponibile și terenurile libere în urma rezilierii de contracte **în maxim 30 de zile calendaristice de la încetarea contractului**, în vederea redistribuirii acestora în condițiile legii” - în acest fel se asigură creșterea dinamicii utilizării resurselor imobiliare. Propunem și completarea literei j cu următorul text: “participă la procesul de inventariere anuală a terenurilor și spațiilor administrate și **transmite acest inventar către autoritatea publică**”.

f. Art. 20, alin. 2, litera d: recomandăm reformularea astfel încât să fie menționat explicit că toate costurile care vor fi imputate beneficiarilor vor fi unele justificate (dacă discutăm de reparații curente ce sunt cauzate de deteriorarea din culpă a locatarilor). În forma în care este acum formulat acest aliniat, se poate imputa orice intervenție, indiferent de dimensiunea acesteia, inclusiv reabilitări majore. Or proprietarul clădirii este singurul care trebuie să suporte costurile asociate intervențiilor de orice altă natură decât, din nou, aceea în cazurile în care aspectele remediate pot fi imputate exclusiv chiriașului.

g. În cadrul **Art. 29**, care stabilește acoperirea cheltuielilor prin încasarea de la utilizatori a unor sume reprezentând ... sau prin alocații bugetare, trebuie menționată clar situația utilizatorilor de locuințe sociale sau de sprijin în cazul cărora acoperirea cheltuielilor se va realiza prin alocații bugetare.

h. Tabelele din **anexă** ar trebui completate cu situația din momentul realizării caietului de sarcini.

i. Caietul de sarcini trebuie completat cu „specificatiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță”, așa cum este specificat la art. 5

Considerăm necesar completarea caietului de sarcini cu indicatorii de performanță, document care acum se regăsește doar în Regulament.

În ceea ce privește **Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului:**

Art. 3: sugerăm modificarea articolului prin eliminarea sintagmei "pe baza unor studii de specialitate".

Facem această sugestie în condițiile în care membrii Consiliului General nu dispun de un aparat de lucru propriu, deci le este imposibil să realizeze studii care să fundamenteze posibili noi indicatori de performanță. Mai mult, nu considerăm a fi necesar a avea studii pentru a identifica noi indicatori, fiind suficient, în opinia noastră, a unui vot în Consiliu pentru criteriile și argumentele care susține respectivele criterii. Facem această sugestie și în virtutea celor două documente supuse dezbaterii publice - nu există niciun studiu care să fundamenteze actuala grilă de indicatori de performanță.

Art. 6: definiția *fondului locativ*: recomandăm completarea cu o serie de indicatori minimi de calitate.

În momentul de față singura lege care definește locuința este Legea 114/1996 - având în vedere criteriile din Anexa 1 a sus menționatei Legi, este posibil ca nu întreg fondul locativ de care dispune Primăria Capitalei să nu corespundă criteriilor minime. În aceste condiții, considerăm utilă o definiție a *cerințelor de locuit* astfel încât să fie evitate situații în care locuințe improprii, în opinia noastră (afectate de igrasie puternică, lipsa ferestrelor/ușilor, lipsa instalațiilor sanitare etc), să fie alocate persoanelor care solicită o locuință socială/de necesitate/de urgență.

i) indicatori de performanță - aceștia nu se găsesc în caietul de sarcini.

Art. 7: în definirea termenilor din cadrul acestui articol, vă rugăm să luați în considerare reformularea definițiilor pentru:

a. *Locuință convenabilă*: așa cum este formulat în proiectul de Hotărâre de Consiliu General acum nu este clar cui se adresează și care sunt caracteristicile acestei locuințe;

b. *Locuința de sprijin*: recomandăm reformularea grupului țintă căruia se adresează, astfel încât să devină eligibilă orice persoană/familie aflată în situația iminentă de a fi evacuată (în baza unui ordin de evacuare sau nu), sau care a fost evacuată. În acest fel poate fi preîntâmpinată situația în care persoanele ajung în categoria persoanelor fără adăpost, necesitând o intervenție socială și financiară mai mare din partea instituțiilor statului;

c. *Persoană marginalizată*: Sugerăm modificarea definiției în sensul Legii 116/2002 (Legea privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale) - Art. 3. În forma propusă doar persoanele care beneficiază de venitul minim garantat sunt considerate în această

categorie. Or, din practică există persoane care nu beneficiază de nicio formă de venit (uneori nici de acte de identitate); în acest context sugerăm reconsiderarea definiției persoană marginalizată;

d. Definiția *copilului*: conform definiției, copilul este acela care s-a născut în cadrul unei familii constituite prin căsătorie/adoptat/în plasament. În acest fel sunt excluși copiii care sunt născuți în afara căsătoriei. Vă rugăm să reconsiderați această definiție;

e. *Lista solicitanților care au acces la locuință*: este incomplet. Sugerăm completarea definiției;

Art. 8: Alin 1 - componența fondului de locuințe cuprinde punctul (e) - *locuințe în regim normal de închiriere*. Cu toate acestea, nu se mai face referire la acest tip de locuințe, astfel că sunt neclare următoarele:

- Primăria Capitalei va intra pe piața chiriilor libere din Municipiul București?
- Dacă da, cum va fi stabilit prețul pentru chiriile aferente acestei categorii de locuințe?
- Cum va stabili Primăria Capitalei procentul de locuințe în regim normal de închiriere din totalul stocului de locuințe de care dispune?
- Considerați oportună această categorie în condițiile în care există o Hotărâre de Consiliu General care stipulează închirierea de pe piața liberă a unor apartamente pentru a le da destinația de locuință socială?

Considerăm că nu este rolul Primăriei Capitalei de a intra pe piața chiriilor libere în acest moment în care există un acut deficit de locuințe sociale/de sprijin/de necesitate.

Din cadrul Art 8 lipsește metodologia prin care stocul de locuințe total aflat în proprietatea (publică și privată) a Primăriei Capitalei va fi distribuit între aceste categorii. Având în vedere volumul uriaș de solicitări pentru locuințe sociale, precum și gradul de ocupare extrem de redus al apartamentelor de urgență (conform declarației Primarului General, în 2017 mai puțin de 10% din imobilul destinat acestei categorii era ocupat), considerăm oportun, pentru dezvoltarea socio-economică a locuitorilor Bucureștiului, prioritizarea zonei de locuințe sociale/de sprijin/de necesitate.

Alin. 3: sugerăm completarea acestui alineat "individual, pentru fiecare unitate locativă care poate fi repartizată, se transmite **LUNAR** de către operatorul serviciului..". Cea mai acută problemă la nivelul Administrației Fondului Imobiliar și, deci, cea mai acută problemă în domeniul locuirii sociale este lipsa de transparență a instituției. Mai mult, având în vedere proiectul hotărâre de Consiliu General adoptat în luna august, 2017 care prevedea închirierea de locuințe de pe piața liberă pentru a le include în circuitul de locuințe sociale, teoretic, dinamica de intrare în gestiune a locuințelor sociale ar trebui să fie una mare, care să justifice transmiterea lunară a acestor informații (la aceste apartamente adăugându-se și apartamentele libere de certificat de moștenitor care intră în administrarea Primăriei Capitalei). .

At. 10: Categoriile "tineri căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 de ani" și "persoane care datorită condiției de vârstă nu pot beneficia de locuințe ANL" - corelate, cele două categorii reprezintă aproape toți cetățenii Bucureștiului (excepție: persoanele sub 35 de ani necăsătorite, lucru care, în sine, poate părea altfel discriminator). Sugerăm stabilirea unui unic principiu ce ține de marginalizarea unei persoane, așa cum este aceasta definită de lege, urmând ca acest principiu să fie operaționalizat în grila de criterii pentru stabilirea punctajului fiecărui dosar.

Din lista categoriilor de persoane eligibile pentru locuințe sociale lipsesc persoanele cele mai expuse riscului de sărăcie profundă - prin formularea punctului (j) se lasă la latitudinea comisiei urgența cazurilor sociale. Sugerăm formularea explicită a persoanelor marginalizate social ca prioritate pentru alocarea de locuințe sociale.

Lit. d: sugerăm înlocuirea sintagmei “persoane handicapate” cu “persoane cu dizabilități”.

Lit. j: sugerăm reformularea în sensul excluderii sintagmei “ca și” din “considerate ca și cazuri sociale”, aceasta nefiind conformă cu normele gramaticale

Art. 12: sugerăm completarea articolului cu alin (2): “În procesul de elaborare a dosarului pentru atribuirea unei locuințe sociale, persoanele vor fi sprijinite de personalul din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București”. Având în vedere activitatea celor două organizații non-guvernamentale semnatare, am observate că există persoane care renunță să completeze dosarul din motive care nu țin de voința lor: nu știu să scrie sau să citească, nu au bani pentru diferite declarații notariale etc. Considerăm oportună implicarea DGASPC pentru că sprijinul de care acești oameni au nevoie este mai degrabă specific asistenței sociale.

Art. 16: Nu este menționat niciun termen de soluționare al cererii de locuință socială. Sugerăm introducerea unui termen maxim pentru soluționarea acestor cereri. Mai mult, în momentul de față există o practică la nivelul Primăriei Municipiului București de a avea un unic termen de evaluarea a dosarelor. Având în vedere hotărârea de închiriere a unor locuințe de pe piața liberă pentru a le introduce în circuitul social, considerăm oportună și creșterea dinamicii soluționării dosarelor.

Propunem completarea secțiunii **Locuințe sociale** cu articole care fac referire la condițiile contractuale (pe modelul articolelor de la secțiunea Locuințe de sprijin).

Propunem adăugarea unui articol în capitolul Locuințe sociale – închirierea unor locuințe dacă se constată un deficit cronic pentru locuințele sociale. Deficitul, altfel, este evident, în secțiunea spațiu locativ a paginii oficiale a Primăriei Capitalei, astfel considerăm imperios necesară stipularea unei măsuri similar și pentru locuințe sociale.

Propunem adăugarea unui articol în capitolul Locuințe sociale care să prevadă explicit că sarcina achitării eventualelor datorii la întreținere sau diferiți furnizori de utilități acumulate de fostul chiriaș să cadă în sarcina operatorului/proprietarului imobilului. În momentul de față există o practică comună ca noul chiriaș să achite aceste eventuale datorii, lucru nu doar imoral, dar și ilegal, având în vedere că restanțele nu au fost angajate de ei. Uneori cheltuielile restante sunt prohibitive pentru familiile care, în mod evident, sunt persoane defavorizate social, deci nu își permit achitarea acestor datorii.

Art. 18: Având în vedere sugestia cu privire la modificarea definiției *locuinței de sprijin*, vă rugăm să țineți cont de sugestiile noastre de mai sus.

Propunem completarea secțiunii **Locuințe de sprijin** cu articole care fac referire la accesul persoanelor la astfel de locuințe (depunerea dosarului, analiza acestuia, atribuire etc) (pe modelul articolelor de la secțiunea Locuințe sociale). Dat fiind că atribuirea locuințelor este o măsură care previne destabilizarea unor familii, considerăm că procedurile de alocare ar trebui să prevină ajungerea în stradă.

Categoria **Locuințe în regim normal de închiriere** rămâne nedetaliată - vezi și comentariul de mai sus. Așa cum am arătat mai sus, în cazul în care municipalitatea dorește să intre pe piața liberă a proprietarilor de locuințe, ar trebui să facă acest lucru numai după satisfacerea nevoii de locuire socială a comunității locale.

Secțiunea III

Art. 42: propunem completarea cu alineatul (4): în cazul în care vor exista solicitări în scris, din partea a cel puțin unui grup politic al consilierilor generali, de a se prezenta în fața Consiliului General, aceștia se vor prezenta pentru a explica/detalia diferite aspecte ce țin de activitatea operatorului”. Având în vedere declarațiile Primarului General cu privire la transparența în cadrul acestor entități, precum și experiența absenței reprezentanților atunci când în cadrul Consiliului General au existat întrebări cu privire la oportunitatea unor alocări bugetare, considerăm oportun să existe obligativitatea prezentării în cadrul Consiliului atunci când sunt solicitate lămuriri/informații de către consilierii generali.

Art. 48, propunem completarea cu alin (i): “să se prezinte în fața Consiliului General ori de câte ori există cel puțin un grup politic din cadrul CGMB care solicită acest lucru”.

Propunem completarea **Art. 49** cu lit e: “de a prelua apartamentul alocat cu 0 datorii la utilități și cheltuieli de administrație, sarcina de a plăti eventuale astfel de restanțe picând în sarcina Primăriei Capitalei (care își va recupera, prin mijloace juridice, sumele de la persoanele care au înregistrat respectivele datorii)”.

Propunem completarea **Art. 50**, alin (e) cu: “fără a suporta însă cheltuielile pentru reparații ce țin de uzura elementelor de construcție, cauzate de vechimea acestora”. Aceste costuri se pot dovedi a fi prohibitive în cadrul beneficiarilor de locuințe sociale și nici nu este firesc ca un chiriaș să achite costuri de întreținere a imobilului asociate cu reparații firești pentru un fond locativ *bătrân*.

Art. 57 alin (b): propunem corectura– forma actuală “aceiași calitate” cu sintagma corectă gramatical “aceeași calitate”.

Art. 57 și Art. 58 nu fac referire la niciun indicator care să urmărească eficiența în rezolvarea uneia dintre cele mai acute probleme sociale ale Bucureștiului – locuirea pentru persoanele defavorizate social. Astfel că sugerăm completarea cu criterii în acest sens (procent de solicitări de locuințe sociale care au fost soluționate);

Art. 61: propunem completarea acestui articol cu “va prezenta un raport către autoritatea de reglementare locală și **către Consiliul General**”. Pentru încurajarea transparenței, considerăm oportună această completare.

Art. 63, lit d: Solicităm renunțarea la *dreptul de retenție a bunurilor aflate în spațiul închiriat*. Există instrumente legale care să permită recuperarea sumelor datorate (dreptul de retenție a bunurilor nu aduce niciun beneficiu direct autorității publice, altul decât o ușoară formă de șantaj - inexplicabilă din partea autorității publice).