

PROBLEMA LOCUINȚELOR ȘI UNELE SUGESTII PRIVIND REZOLVAREA EI

MIRCEA KIVU

The study offers a historical survey of the administrative politics, followed by an evaluation of the possibilities of implementing new types of habitat, under the new circumstances manifest in the present development of the Roumanian society.

I. Există o problemă a locuințelor ?

Locuința este implicată în satisfacerea tuturor trebuințelor umane, începînd de la cele fundamentale (organice) și terminînd cu cele superioare ale „actualizării de sine“ (Maslow). De aceea, orice abordare a strategiilor de ameliorare a calității vieții trebuie, dacă nu centrată, cel puțin supusă testului de validitate constituit de răspunsul la întrebarea : „În ce mod se rezolvă, la nivel social, problema locuirii ?“.

În ce constă, de fapt, problema locuirii la nivel social ? A asigura un acoperiș fiecărui cetățean ? A asigura un minim al confortului de locuire pentru întreaga populație ? A da fiecăruia posibilitatea de a deține locuința pe care o dorește ? Fiecare din aceste moduri de punere a problemei corespunde unui nivel de satisfacere a nevoilor de locuire, în cadrul unei comunități umane. În schimb, modul în care se acționează în vederea obiectivului propus (asigurarea unor condiții de locuire egale — sau echivalente — pentru toată lumea, îmbunătățirea condițiilor de locuit în mod prioritar pentru anumite grupuri sociale, crearea de șanse egale etc.) constituie opțiuni ale societății, cu alte cuvinte strategii alternative de rezolvare a problemei locuințelor.

Una din posibilele opțiuni strategice o constituie considerarea locuinței sub aspectul său esențial de bun de consum și integrarea sa în politica generală a producției de bunuri. O asemenea abordare nu este în contradicție cu faptul că o bună parte a fondului locativ nu poate fi destinat vânzării, ci închirierii (acest „nu poate fi“ ar suporta și el o discuție, însă vom vedea că în argumentația de mai jos ea nu este necesară). Dimpotrivă, închirierea este și ea o formă de vânzare, în care însă prețul nu este nici stabilit, nici achitat o dată pentru întreaga durată de existență a produsului. Chiria nu se raportează la prețul locuinței în momentul în care a fost produsă, ci la prețul de cost al unei locuințe echivalente, produse în momentul închirierii. Aceasta constituie o complicație, care însă nu afectează fondul problemei, anume caracterul de bun de consum, supus legilor producției de mărfuri, ale locuinței.

O serie de argumente contravin posibilității ca producția și distribuția locuințelor să se subordoneze în totalitate criteriilor de eficiență proprii economiei de piață spre care pare a se îndrepta țara noastră. Numitorul comun al acestor contraargumente constă în principiul că funcționarea eficientă a unei economii de piață este condiționată de posibilitatea realizării unui echilibru între cerere și ofertă. Vom enumera în continuare unele particularități ale locuințelor care fac ca ele să constituie mărfuri aparte din acest punct de vedere.

a) Dezvoltarea fondului locativ presupune eforturi economice (financiare, dar mai ales materiale) relativ mari, cu amortizare lentă, iar în momentul de față în țara noastră există un mare deficit de locuințe.

b) Dacă pe piața locală există un deficit dintr-o marfă obișnuită, iar pe o alta există excedent, ele se echilibrează de la sine, mai devreme sau mai târziu, prin mecanismele liberului schimb. Dimpotrivă, locuințele libere de la Zimnicea nu pot satisface nevoile de locuit ale populației bucureștene.

c) Locuințele nu se pot nici importa, nici exporta, deci economia locuințelor e deocamdată una preponderent închisă (chiar dacă pot constitui obiecte ale comerțului internațional materialele și elementele pentru construcții, uneori chiar forța de muncă).

d) În cazul locuinței, decalajul temporal dintre momentul producerii și cel al utilizării e suficient de mare încât același produs (apartament) să trebuiască să fie „consumat“ de mai mulți utilizatori succesivi, iar uneori uzura morală să îl scoată din funcțiune înaintea celei fizice.

e) Pentru majoritatea mărfurilor, nu este necesar ca toată lumea să aibă acces la ele. Cine are bani își cumpără mașină, cine nu, merge pe jos. Dacă însă o parte din populație nu are unde locui, societatea în ansamblu intră în criză. Asigurarea confortului minim de locuire pentru întreaga populație nu este pur și simplu un principiu umanitar, ci o condiție de funcționare a sistemului social, a cărei neglijare e un lux pe care nu și-l poate permite nici o națiune. Cu alte cuvinte, nu putem accepta echilibrarea cererii cu oferta prin creșterea vertiginoasă a prețurilor și a chiriilor.

Toate aceste argumente ne fac să excludem posibilitatea circumscrierii stricte a problematicii locuirii în cea a producției, schimbului și consumului de bunuri. Există deci o problemă aparte a locuirii, un capitol aparte în cadrul strategiilor legate de calitatea vieții. Vom încerca în cele ce urmează să trasăm unele din coordonatele principale ale acestei direcții strategice, pornind de la analiza situației prezente a locuirii în țara noastră.

II. Criza imobiliară în România

Factorul declanșator al crizei imobiliare l-a constituit masivul aflux de populație înregistrat în orașele României o dată cu inaugurarea politicii de industrializare forțată. Astfel, în municipiile și orașele țării, populația a crescut între recensămintele din 1948 și 1956 într-un ritm mediu anual de peste 150 000 persoane. Investițiile în construcția de locuințe au

fost în acea perioadă extrem de reduse, ele cifrându-se la un volum mediu de mai puțin de 20 000 locuințe date anual în folosință (din care sub 7 000 din fondurile statului). Aceasta înseamnă că, în acea perioadă, pentru fiecare 9 persoane cu care a crescut populația urbană s-a construit o singură locuință. Ulterior, ritmul de creștere a fondului locativ a fost accelerat, însă deficitul de locuințe nu a putut fi niciodată eliminat. Pe de altă parte, mărirea numărului de locuințe construite s-a făcut în bună parte pe seama înrăutățirii calității acestora, astfel încât, în măsura în care s-a atenuat problema lipsei de locuințe, ea a fost înlocuită cu cea a locuințelor proaste. Dacă adăugăm sistemul deficitar (în primul rând inechitabil) de repartizare, avem o imagine aproape completă a caracterului acut al crizei imobiliare pe care o resimte majoritatea populației orașelor. Să detaliem fiecare componentă.

Din punct de vedere cantitativ, fondul locativ existent pare a acoperi, în momentul de față, nevoile minimale de locuit ale populației. Din păcate, o apreciere exactă a situației nu poate fi făcută, întrucât avem la dispoziție numai estimări pornind de la situația înregistrată la recensământul din 1977. Dacă în ce privește locuințele construite de atunci încoace dispunem de date relativ certe, în privința celor scoase din uz nici statisticile oficiale, nici evidențele instituțiilor de resort nu sînt relevante. Un alt factor de incertitudine este dat de subestimarea constantă a volumului populației din marile orașe, în care numărul persoanelor care locuiau efectiv depășea de regulă pe al celor înregistrate oficial (datorită restricțiilor vechii legislații privind stabilirea în orașele mari).

În aceste limite, statistica înregistrează în medie o locuință pentru fiecare gospodărie. Dimensiunile locuințelor construite în perioada în care fondul locativ s-a dezvoltat intensiv (1968—1980) sînt însă reduse. Astfel, ponderea locuințelor cu 1 și 2 camere construite din fondurile statului a fost în jur de 70% din total. Suprafața locuibilă a apartamentelor construite a fost și ea mică, fiind în medie de 31,2 m.p./ap în 1965, 24,3 m.p./ap. în 1970, 28,9 m.p./ap. în 1975. Dimensiunea redusă a apartamentelor are o mare însemnătate, întrucât cercetările sociologice au pus în evidență faptul că la densitate de ocupare egală, apartamentele cu mai multe camere oferă o flexibilitate funcțională superioară.

De asemenea, chiar dacă volumul total al fondului locativ ar fi satisfăcător prin raportare la numărul populației, el este inegal distribuit atît în teritoriu, cît și între cele două forme de proprietate (densitatea de locuire fiind mult mai mică în locuințele particulare decît în cele din fondul locativ de stat) și în cadrul aceleiași forme de proprietate. Așa se face, că, existînd un număr însemnat de familii locuind în condiții de subdensitate (ceea ce e firesc), trebuie să existe un număr corespunzător de familii care nu au spațiu suficient.

Deci, pentru a se putea asigura fiecărei familii spațiul locativ minim necesar unui trai civilizat, este necesar să se dispună de un fond locativ total care să asigure o medie locativă superioară minimumului necesar. Dacă, de exemplu, considerăm rațional ca fiecare persoană să aibă propria sa cameră de locuit, este necesar ca raportul dintre numărul total al camerelor și cel al locatarilor, să fie de minimum 1,15 ceea ce în-

seamnă că în prezent în mediul urban avem, din acest punct de vedere, un deficit de circa 400 000 apartamente (cam cât s-a construit în ultimul cincinal).

După 1980, ritmul investițiilor de stat în construcția de locuințe a scăzut simțitor (de la 14,4 locuințe construite anual la 1 000 locuitori în cincinalul 1976—1980, la 8,0 în 1986—1987). De asemenea, creșterea prețurilor de contractare a locuințelor proprietate personală (în condițiile menținerii constante a chiriilor) a frânat investiția privată în acest domeniu, chiar înainte de întreruperea sa în marile orașe (printr-o măsură administrativă fără temei legal).

În prezent se manifestă o creștere puternică a nivelului absolut al cererii de locuințe, în urma conjugării consecințelor a două fenomene distincte :

- a) abrogarea restricțiilor privitoare la stabilirea în orașele mari ;
- b) ajungerea generației boom-ului demografic din 1967 la vârsta formării cuplurilor familiale și apoi a fertilității maxime.

Din punct de vedere calitativ, situația este deosebit de gravă. O parte importantă a fondului locativ existent este impropriu locuirii, în sensul că nu poate realiza funcțiile sale principale. În această categorie intră :

a) Apartamentele de „confort“ III și IV, care după opinia a numeroși specialiști (inclusiv arhitecți care au contribuit la proiectarea lor) se situează sub limita minimă a condițiilor de viață acceptabile. Argumentez această afirmație prin următoarele caracteristici :

— camerele de locuit, în suprafață de pînă la 9 m.p., nu permit amplasarea funcțională a elementelor de mobilier strict necesar desfășurării activităților cotidiene ;

— spațiile de depozitare (cămară, debara, balcon) lipsesc cu desăvîrșire ;

— bucătăria este înlocuită, în cel mai bun caz, de un „spațiu pentru gătit“ în suprafață de pînă la 2 m.p., acesta nefiind separat de camera de locuit ;

— baia este fără cadă.

În cele mai multe cazuri, execuția acestor apartamente este deficitară. Aceste elemente sînt agravate de faptul că majoritatea populației cazate în asemenea locuințe face parte din grupurile „marginale“, defavorizate ale societății, care nu au putut accede la o situație locativă mai bună. Populația respectivă are de regulă venituri mici, cultură de locuire impropriu (proaspăt imigrată din rural), comportamente deviate, locuiește în condiții de supradensitate. De aici rezultă, pe lîngă întreținerea deficitară, constituirea blocurilor respective în reale focare de infecție socială. Ele sînt „slums“-urile României de azi.

b) Locuințele afectate masiv de condens și mucegai, fenomen prezent efectiv sau potențial cu o frecvență alarmantă. El apare ca urmare a trei condiții principale : izolația termică insuficientă și neuniformă, încălzirea deficitară, umiditatea excesivă în locuințe. Cercetările efectuate sub egida Laboratorului de sociologie urbană al I.P.C.T. au pus în

evidență existența unei relații de tip cauzal, confirmate statistic, între prezența în locuințe a condensului și apariția unor îmbolnăviri grave, în-deosebi respiratorii, mai ales a astmului bronșic, și mai ales la copii.

Aceleași cercetări au evidențiat favorizarea condensului prin utilizarea defectuoasă a locuințelor, respectiv aerisirea insuficientă, uscarea rufelor în apartament, încălzirea apei menajere în bucătărie, utilizarea unor surse de căldură improprii. Cauza imediată a unor asemenea comportamente poate fi considerată a fi o cultură de locuire redusă, dar nu pot fi neglijate cauzele obiective reprezentate de locuirea în condiții de supra-densitate, încălzirea deficitară a locuințelor, lipsa sau proiectarea nefuncțională a uscătoriilor și a spălătoriilor, insuficiența apei calde menajere livrate, etc.

Asemenea condiționări și efecte ale condensului și mușgaiului din locuințe ne determină să îl considerăm nu doar ca o problemă tehnică, ci ca una socială. E de menționat că din punct de vedere tehnic, apariția acestui fenomen are efecte destructive asupra construcției, iar remedierea este mult mai dificilă și costisitoare decât prevenirea.

c) O parte însemnată a fondului locativ urban constă în imobile vechi (de peste 50 de ani), naționalizate sau nu. Firesc, aceste locuințe au suferit, în timp, efectele uzurii fizice și morale, în raport invers proporțional cu posibilitățile proprietarilor lor de a investi în reparații și modernizări.

În cazul locuințelor intrate prin naționalizare în fondul de stat, o primă degradare s-a produs prin reconversiunea multora, adică transformarea lor din locuințe luxoase, destinate utilizării unifamiliale, în unități de locuit multifamiliale. Acestea au devenit improprii atât din punct de vedere fizic (dependințe insuficiente) cât și social, întrucât locuirea în comun a generat cel mai adesea relații dacă nu conflictuale, cel puțin tensionate între locatari. Un mecanism financiar bazat pe eficiența imediată a făcut imposibilă intervenția prin acțiuni de modernizare a acestor imobile.

Imobilele rămase în proprietate particulară au avut, de obicei, de suferit de pe urma decăderii economice a proprietarilor lor, cel mai adesea reprezentanți ai fostelor „clase exploatare”. Nu au existat și nu există măcar sisteme de creditare a proprietarilor în vederea îmbunătățirii calității locuințelor, când în alte țări asemenea acțiuni sînt chiar subvenționate de stat.

Pe lângă efectul acestei politici asupra calității fondului locativ, deci a confortului de locuire al populației, ea a dus la degradarea sau distrugerea unor clădiri sau ansambluri cu deosebită valoare istorică sau arhitecturală.

d) Vorbind despre calitatea fondului locativ existent trebuie să ne referim la un aspect mai puțin abordat: este vorba de implicațiile construirii, aproape exclusiv în ultimii 30 de ani, de locuințe în imobile tip bloc (în limbajul de specialitate — unități de locuit multifamiliale multi-etajate), dotate cu o exasperantă lipsă de personalitate.

S-a creat un adevărat mit al echivalenței între locuirea civilizată și blocul de locuințe. Din punct de vedere al eficienței economice, blocul — această uzină de locuit — oferă o serie de avantaje legate de uti-

lizarea intensivă a terenului, facilități de administrare și alimentare cu apă, energie electrică etc. și (într-o oarecare măsură) de costul de execuție al unui apartament. Peste tot în lume, blocurile au constituit soluția cea mai ieftină pentru cazarea maselor de oameni aduse în orașe de revoluția industrială.

Din punct de vedere social locuirea în bloc are însă consecințe mai degrabă nefaste. S-a constatat, de exemplu, că între vecinii de palier din blocuri se statornicesc relații sociale mult mai puțin intense și complexe decât între cei de stradă sau din imobilele cu număr redus de locuințe (tip vilă). Dezavantajul fundamental al locuirii la bloc este acela că ea alterează funcția principală a locuinței, pe care noi o definim ca fiind de delimitare a spațiului privat. În concepția mea, locuirea se opune cazării și constituie o modalitate de afirmare a personalității sociale a locatarului.

Acceptând o asemenea premisă, deținerea unui apartament într-un bloc nici nu poate fi considerată a fi locuire, este „blocuire“ sau cel mult „b-locuire“, adică un tip inferior de locuire. În condițiile organizării sociale pe care ne străduim să o demontăm în România, generalizarea locuirii în bloc a constituit, după părerea mea, un efort de edificare a unui univers de tip carceral, de depersonalizare a individului, de reducere a acestuia la o unitate interșantajabilă.

III. Repartizarea fondului locativ în societatea totalitară

Din punct de vedere al modului de distribuire a fondului locativ, constatăm o puternică tendință de segregare a condițiilor de locuit, contrară chiar principiilor enunțate ale așa-zisei „societăți socialiste multilateral dezvoltate“.

De la bun început, divizarea (înainte ca și după 22 decembrie 1989) fondului locativ de stat între două instituții administrative diferite, una subordonată înainte partidului comunist, (în prezent cu un statut ocult, deci antidemocratic), cealaltă organelor locale ale puterii de stat este expresia unei separări în caste a societății. Nu cred că este necesar să argumentez aici că Matignon-ul sau Casa Albă nu pot fi echivalate cu întreprinderea pentru Administrarea Clădirilor. Că această instituție deține un procent infim din fondul locativ e adevărat, dar nu anulează în nici un fel semnificația existenței sale.

Accesul la locuințele din fondul locativ administrat de primării este, conform Legii 5/1973, determinat în primul rînd de apartenența la o anumită categorie socio-profesională, ceea ce face ca repartizarea locuințelor să se constituie ca o formă complementară de recompensare a muncii depuse, mai exact a locului deținut în procesul de producție. Conform articolului 9 al acestei legi, o ciudată logică face ca muncitorii calificați să primească locuințe înaintea specialiștilor (indiferent de condițiile în care locuiesc), iar personalul transferat în interesul serviciului — înaintea celui încadrat prin concurs. Dacă e vorba de o recompensare a muncii,

aceste prevederi arată că în nici un caz nu se referă la principiul competenței, ci mai degrabă la ceea ce în ideologia oficială era „importanța socială a muncii“.

O altă caracteristică a vechiului (și actualului) sistem de repartizare a locuințelor decurgea din atribuirea acestora prin întreprinderi. În primul rând, aceasta făcea posibilă favorizarea salariaților unor categorii de unități, prin alocarea unor cote superioare de locuințe. Este vorba de activiștii P.C.R. și U.T.C. (care nu intrau în categoria beneficiarilor fondului Gospodăriei de partid), de cadrele armatei și ale Ministerului de Interne (care, în virtutea caracterului secret al salariilor, beneficiau și de chirii reduse), apoi de unele întreprinderi economice cu importanță deosebită.

În al doilea rând, instituția contractului de închiriere accesoriu la contractul de muncă determină o subordonare suplimentară a angajatului față de întreprinderea în care lucrează. Menționăm că în ultimii ani acest tip de contract de închiriere se generalizase în mod abuziv (în baza unor decizii ale consiliilor populare) la majoritatea întreprinderilor.

În al treilea rând, în cadrul întreprinderii, ordinea de prioritate în atribuirea locuințelor era stabilită de comisii subordonate „consiliilor oamenilor muncii“, acestea, la rândul lor, fiind practic subordonate organizațiilor de partid*. Aceasta era o modalitate deosebit de eficientă de întărire a „rolului conducător al partidului“. Sînt cunoscute și ușor de imaginat șantajele la care putea fi supus un salariat în vederea obținerii unei locuințe.

O citire a textului de lege referitor la modalitatea de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat (art. 9—11 din Legea nr. 5/1973) frapează prin conținutul său deosebit de sumar și imprecis. Practic, repartizarea locuințelor era „reglementată“ conform deciziilor unor organe de tip „birou permanent“. În felul acesta, în domeniul respectiv s-a generalizat mai mult decît în oricare altul subiectivismul, corupția și abuzul, lucru sancționat uneori prin decizii penale, cel mai adesea trecut cu vederea în virtutea unui complicat țesut de „coînteresări reciproce“. Deosebit de relevantă ar fi o statistică a angajaților serviciilor de spațiu locativ posesori de autoturisme, raportată la retribuțiile modeste ale acestora (funcționari cu studii medii).

Sistemul de tarifare în vigoare nu realizează nici un fel de relație între calitatea locuinței și chiria plătită, și determină într-o măsură nesemnificativă o ocupare rațională a spațiului locativ. Astfel, între chiria plătită de o familie de 2 persoane și una de 4 persoane (sau mai mult) care ocupă un apartament de 3 camere (suprafața locuibilă 36 m.p.) diferența lunară de chirie este sub 15 lei. În felul acesta, a deține o locuință bună, centrală și spațioasă constituie un privilegiu conferit prin actul repartizării.

Legislația în vigoare prevede o diferențiere a tarifelor de închiriere în funcție de nivelul veniturilor chiriașului. Acest sistem de diferențiere a chiriilor după retribuția tarifară a chiriașului (pînă la 800 lei, 801—

* Actul prin care se repartiza unui angajat locuință era semnat de secretarul B.O.B., în calitate sa de președinte al C.O.M.

1 100 lei, 1 101—1 300 lei, 1 301—1 600 lei, peste 1 600 lei) este preluat întocmai din Legea nr. 10/1968. Dacă în 1968 aceste categorii operau ca o diferențiere a veniturilor, în prezent o familie în care cel mai mare salariu este sub 1 600 lei e practic muritoare de foame; deci intenția legiuitorului e anulată.

În textul legii, nivelul chiriilor a rămas neschimbat din 1968, el majorându-se doar în raport cu creșterea salariilor (practic, în prezent cvasitotalitatea contractelor de închiriere se raportează la nivelul maxim al tarifelor). În schimb, prețul apartamentelor proprietate personală a crescut în acest interval de circa 3 ori. Prețul unui apartament este echivalent cu chiria plătită în aproximativ 55 de ani. În acest calcul nu s-au inclus dobânzile plătite pentru credite și nici cheltuielile de întreținere și reparații efectuate în acest timp. Dacă am include și aceste costuri, durata amortizării unui apartament proprietate personală ar dubla cifra de mai sus. Or, o investiție care nu se amortizează pe perioada unei vieți nu poate fi considerată rațională. Practic, achiziționarea unui apartament constituie în prezent o filodormă plătită pentru utilizarea sa.

Dacă adăugăm la aceste considerații timpul de așteptare între contractare și luarea în folosință, calitatea necorespunzătoare a execuției, dificultatea opțiunii pentru o anume amplasare și configurație a apartamentului vom înțelege de ce în ultimii ani volumul contractărilor de locuințe se apropiase vertiginos de zero. Afluxul de înscrieri pe listele de cereri de locuințe proprietate personală înregistrate la începutul acestui an trebuie explicat în primul rând prin inflație (efectivă și potențială), în al doilea rând prin creșterea masivă a cererii de locuințe (în urma abrogării restricțiilor de stabilire în orașele mari) și în al treilea rând prin îmbunătățirea condițiilor de credit și a sistemului de contractare (în ordinea înscrierii).

Am încercat în cele de mai sus să arăt că problema locuințelor nu e una a capacității de punere în operă a unor investiții în acest domeniu. Ea e un subsistem al sistemului social totalitar, abolirea ei constituind o condiție a trecerii la democrație. De aceea, o elaborare a unei politici a locuințelor trebuie subordonată uneia de schimbare a calității vieții. Ea presupune însă o eventuală opțiune pentru democrație. Încercăm în continuare să schițăm o posibilă strategie de soluționare democratică a problemei locuințelor.

IV. Elemente pentru o posibilă politică a locuințelor

Având în vedere situația expusă, consider că obiectivul fundamental care ar trebui vizat de politica imobiliară ar fi acela ca locuința să își recapete menirea ei fundamentală de mijloc de afirmare, și nu de negare, a individualității umane. Principalele direcții de acțiune în vederea atingerii acestui scop ar fi următoarele:

— asigurarea unui nivel acceptabil al confortului de locuire pentru toate categoriile de cetățeni;

— crearea unor posibilități egale de acces la locuințele „bune” sau „luxoase”, conform opțiunilor individuale;

— diversificarea și individualizarea producției de locuințe, concomitent cu îmbunătățirea calității execuției și întreținerea acestora.

Împlinirea acestor direcții s-ar putea realiza în cadrul unui fond locativ în care proprietatea privată să devină majoritară, rolul fondului locativ de stat fiind de a asigura acel minim al confortului de locuire; el ar trebui deci să preia funcția de fond locativ social.

Lista de măsuri concrete ce urmează se constituie într-o posibilă bază de plecare pentru o nouă legislație a locuințelor, legislație a cărei elaborare este urgentă. Menționăm că ele se referă în principal la localitățile urbane.

1. Definirea operațională a nivelului minim al confortului de locuire, pe baza unui studiu interdisciplinar realizat cu participarea unor specialiști din diferite domenii (arhitectură, medicină, psihologie, sociologie etc.). Pe baza rezultatelor acestui studiu, primul recensământ al populației și locuințelor va trebui să inventarieze:

a) locuințele care nu pot satisface cerințele respective, și prin urmare trebuie scoase din uz sau să li se schimbe destinația;

b) locuințe care, pentru a putea fi utilizate ca atare trebuie să suporte lucrări de modernizare;

c) locuințe satisfăcătoare din punct de vedere fizic, dar care nu corespund nevoilor de locuire ale utilizatorilor, îndeosebi din pricina ocupării în condiții de supradensitate.

2. Elaborarea unui program de aducere la nivelul exigențelor impuse de pretențiile unei societăți civilizate a locuințelor de „confort” III și IV. O serie de studii întreprinse de instituții specializate (I.P.C.T., I.S.L.G.C., Proiect București) au dus la soluții de reabilitare a acestora, soluții ce trebuie analizate și din punct de vedere al eficienței economice. Măsura, practică în prezent în unele localități, de a nu se mai repartiza locuințele disponibile din imobilele respective, este periculoasă întrucât ele sînt ocupate fără forme legale de persoane aparținînd unor categorii marginale (delincvenți, țigani), cartierurile respective riscînd a deveni incontroleabile de către societate. De aceea, este necesar ca în fiecare localitate să se stabilească programe în baza cărora să fie eliberat (prin repartizarea altor locuințe) cîte un bloc (sau grup de blocuri) ce ar urma să fie reabilitat sau demolat.

3. Legislația în vigoare limitează valoarea „reparațiilor capitale” ce se pot efectua la un imobil proprietate de stat în funcție de valoarea de inventar a acestuia. Din cauza aceasta, lucrările de reabilitare a imobilelor din categoria la care ne-am referit, precum și a altor imobile cu grad ridicat de uzură fizică, și mai ales morală, nu își găsesc cadrul legal. Propunem finanțarea acestui tip de lucrări din fondurile de investiții, avînd în vedere că rezultatul lor îl constituie locuințe cu calitate apropiate de ale celor noi (deci superioare parametrilor la care au fost proiectate), realizate însă cu cheltuieli inferioare. Acest fel de lucrări ar avea drept rezultat menținerea unității arhitecturale a unor zone de importanță istorică a orașelor. În același scop, este utilă înființarea unor unități de proiectare și execuție specializate în modernizarea imobilelor vechi.

4. Majoritatea locuințelor construite în ultimii ani au la bază proiecte-tip cu structuri pe bază de panouri mari. Aceste structuri au gene-

rat deficiențe majore (izolare fonică defectuoasă, porțiuni rigide, estetică deficitară), cea mai gravă fiind favorizarea apariției condensului și a mușgaiului în apartamente. În plus, o serie de specialiști susțin ineficiența economică a acestui tip de soluție constructivă. Propunem sistarea atacării de noi construcții pe baza acestor proiecte, pînă la adoptarea unui punct de vedere pertinent.

5. Actualul sistem de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat (prin întreprinderi în funcție de aportul în producție al solicitanților) servește aservirii cetățeanului față de locul de muncă, creării de categorii favorizate în câmpul social al locuirii, în ultimă instanță reproducerii structurii sociale de tip totalitar. În plus, el devine inoperant în condițiile dezvoltării sectorului economic privat. Trebuie înlocuit cu un sistem de repartizare al cărui principal criteriu să fie precaritatea condițiilor în care locuiesc solicitanții. În acest scop, propun elaborarea, pe baza unui studiu sociologic, a unei metodologii unitare și perfectabile de cuantificare (pe bază de scoruri) a precarității condițiilor de locuit. Cererile de locuință ar urma să fie centralizate (și ierarhizate) la nivelul primăriilor, pe baza metodologiei respective, acestea urmînd să repartizeze locuințele disponibile.

În acest context, toate locuințele proprietate de stat trebuie repartizate de același organism, după aceleași criterii. Existența unui fond locativ destinat demnitarilor este o sfidare la adresa democrației.

6. Actuala normă locativă (8—10 m.p. suprafață locuibilă de persoană) datează din 1966 și ea este total nesatisfăcătoare pentru nevoile actuale de locuit. Ea trebuie majorată (eventual la 14 m.p., sau 20—22 m.p. suprafață utilă). Considerăm că la repartizarea locuințelor nu este necesar să se țină seama de norma locativă (ci de numărul de camere dorit de solicitant), dacă se vor aplica majorări de chirie prohibitive pentru suprafața excedentară. La nivel național ar trebui legiferată numai limita minimă a normei locative, urmînd ca primăria fiecărei localități să stabilească, în funcție de condițiile concrete, valoarea efectivă a acesteia.

Menționăm că aplicarea acestei măsuri, cît și a celei anterioare, ar duce la reducerea unor surse de subiectivism (corupție) din repartizarea locuințelor.

7. Locuința e o marfă, chiar dacă se închiriază. Prețul ei trebuie să fie același, indiferent de cumpărător. Diferențierea chiriilor în funcție de venitul chiriașului nu-și are sensul cîtă vreme statul va menține un nivel accesibil al chiriilor, iar fondul locativ de stat va funcționa ca fond de „locuințe sociale“.

Conform aceleiași logici, mărfurile de calitate diferită trebuie să aibă prețuri diferite. De aceea, în fiecare localitate este necesar să se delimiteze zonele de „confort urban sporit“ în care chiriile să fie majorate cu un spor corespunzător.

8. Mobilitatea locativă constituie un factor de creștere a eficienței utilizării fondului locativ, de stat sau particular. Este necesară înființarea unor instituții de facilitare a schimburilor de locuință, organizate pe principii informatice, astfel încît să permită efectuarea de rocade în lanț. Pentru o funcționare optimă, aceste instituții ar trebui să aibă la dispoziție un fond de locuințe de rulaj.

În aceeași ordine de idei, ar trebui redusă taxa de timbru percepută de tranzacțiile imobiliare.

9. Propunem ca orice locuință din fondul locativ de stat devenită disponibilă să poată fi cumpărată de orice solicitant. În cazul existenței mai multor solicitări pentru aceeași locuință, vânzarea ar urma să se facă prin licitație.

De asemenea, ar trebui oferite spre vânzare locuințele administrate de fosta Gospodărie de partid, urmînd ca situația locatarilor lor să se reglementeze în spiritul art. 64 din Legea nr. 5/1974.

10. Sistemul de credite acordate pentru cumpărarea de locuințe din fondul locativ de stat, adoptat după 22 dec. 1989, constituie un factor de stimulare a dezvoltării fondului locativ privat. Considerăm însă că este greșită stabilirea priorităților în funcție de vechimea cererii; ea ar trebui să depindă în primul rînd de cuantumul avansului depus, măsură ce ar contribui la reducerea excedentului de masă monetară aflată în circulație.

11. Crearea cadrului legal pentru constituirea asociațiilor de proprietari, care să apeleze la întreprinderi specializate (de stat sau particulare) pentru proiectarea și execuția de clădiri de locuit, cu respectarea prescripțiilor de sistematizare. Locuințele construite în acest regim ar trebui să beneficieze de aceleași condiții de credit ca și cele construite de către stat.

12. În prezent, locuințele proprietate particulară se închiriază, potrivit legii, după aceleași tarife ca și cele din fondul locativ de stat. Stimularea investiției particulare presupune abrogarea acestei prevederi (care, practic, nu este respectată), însă preîntîmpinarea speculei (previzibile în condițiile deficitului de locuințe) face necesară legiferarea unor plafoane maxime ale chiriilor.

13. Garantarea proprietății particulare presupune limitarea strictă a situațiilor în care se pot demola imobile proprietate particulară. Despăgubirile acordate în asemenea cazuri trebuie să fie superioare prețului la care se vînd de către stat locuințele echivalente. Aceste despăgubiri ar urma să fie achitate înainte de demolare.

14. Sarcinile administrative care în prezent revin asociațiilor de locatari (efectuarea unor lucrări de întreținere, reparații și înlocuiri la părțile și instalațiile comune de clădiri, stabilirea și încasarea la timp a cotelor de contribuție pentru acoperirea cheltuielilor comune de folosință, întreținere și reparații) ar trebui trecute în sarcina proprietarului (stat sau particular). În aceste condiții, ar urma să fie elaborat un set de prescripții obligatorii referitoare la asigurarea încălzirii, furnizării apei reci și calde, întreținerea instalațiilor etc. Proprietarul și-ar putea îndeplini aceste obligații fie direct, fie prin intermediul unor întreprinderi specializate (de stat sau particulare).

15. În prezent, executantul și beneficiarul construcțiilor de locuințe sînt subordonați aceleiași instituții (primărie), ceea ce face posibilă recepționarea unor imobile ce prezintă vicii de construcții. Scoaterea antreprizelor de construcții din subordinea primăriilor ar duce la îmbunătățirea calității execuției de locuințe. În aceeași logică întreprinderile de reparații ar trebui să devină independente de proprietar.