

HOTĂRÂRE

privind aprobarea implementării în anul 2025 a proiectului „Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă”
al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea implementării în anul 2025 a proiectului „Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă” al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj - proiect la inițiativa doamnei Oláh Emese, consilier local și viceprimar;

Reținând Referatul de aprobare nr. 706.984/2.1/27.08.2025 al doamnei Oláh Emese, consilier local și viceprimar, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 707.064/808/27.08.2025 al Direcției de Asistență Socială și Medicală, al Direcției Juridice, al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea implementării în anul 2025 a proiectului „Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă” al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj;

Analizând Adresa Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj nr. 981/21.07.2025, înregistrată la Direcția de Asistență Socială și Medicală cu nr. 696941 din 21.08.2025;

Reținând prevederile din Hotărârea nr. 1 din 21.08.2025 a Adunării Generale a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, prin care se aprobă proiectul „Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă”;

Ținând cont de prevederile art. 90 alin. (1), 129 alin. (2) lit. b), d) și alin. (7) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 7 alin. (2) și (3), art. 9 alin. (6), (7) și (9), ale art. 17 alin. (3), art. 19 alin. (3) din Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. (3), art. 14 alin. (2) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii nr. 493/2025 privind aprobarea bugetului general rectificat al municipiului Cluj-Napoca pe anul 2025;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă implementarea în anul 2025 a proiectului „Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă”, aprobat prin Hotărârea nr. 1 din 21.08.2025 a Adunării Generale a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă alocarea de la bugetul local pe anul 2025 a sumei de 5.000.000 lei pentru Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, în vederea implementării proiectului menționat la art. 1.

Art. 3. (1) Se aprobă mandatarea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj (A.D.I. Z.M.C.) să achiziționeze, în numele și pe seama U.A.T. Cluj-Napoca, minimum 10 locuințe situate pe raza Zonei Metropolitane Cluj, în vederea implementării proiectului prevăzut la art. 1, în limita sumei maxime de 5.000.000 lei, în conformitate cu statutul asociației.

(2) În vederea îndeplinirii mandatului prevăzut la alin. (1), Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj va organiza proceduri de achiziție, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 6 – 13 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Prețul de achiziție nu poate depăși prețul stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, pentru fiecare locuință care face obiectul achiziției, în conformitate cu prevederile art. 1.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Economică, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția de Asistență Socială și Medicală și Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI MEDICALĂ



Proiect Cluj4Home – Cluj pentru locuire echitabilă

Justificare

În conformitate cu prevederile art. 10, alin. (2), lit. i) și j) din Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, unele dintre cele mai semnificative obiective pentru care zonele metropolitane se pot constitui sunt: combaterea excluziunii și a dezechilibrelor sociale pentru toate categoriile sociale, respectiv, gestionarea domeniului locuirii și abordarea integrată a problematicii specifice grupurilor vulnerabile și comunităților marginalizate, inclusiv a așezărilor informale.

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj (ADI ZMC) prin Statutul său și-a asumat atât dezvoltarea sistemului de servicii sociale inovative, sprijinirea incluziunii sociale, cât și promovarea inovării sociale (conform Capitolului 1, art. 3, literele (j) și (k) din Statut). Activitățile asociației, așa cum sunt acestea prevăzute în documentul statutar, includ promovarea dezvoltării integrate și incluzive a ariilor defavorizate din ZMC, dar și din afara acesteia, inclusiv a comunităților de romi defavorizate, prin reducerea factorilor de risc care conduc la sărăcie și excluziune socială în domeniul educației, ocupării, locuirii și sănătății, cât și alte servicii menite să amelioreze calitatea vieții acestora, să combată discriminarea minorităților și să întărească coeziunea socială (lit. (o) din Statut). Această activitate este completată de furnizarea de servicii sociale în vederea sprijinirii incluziunii sociale a persoanelor și familiilor defavorizate, precum și de promovarea inovării sociale, prin dezvoltarea unor noi metodologii și metode de lucru, sprijinirea dezvoltării capacității autorităților locale și a societății civile de a acorda servicii de calitate menite să combată excluziunea socială a grupurilor vulnerabile (lit. (p) și, respectiv, (s) din Statut). Specific, în domeniul locuirii sociale, se promovează soluții integrate sustenabile (lit. (u) din Statut).

În ultimii 10 ani, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj (ADI ZMC), în parteneriat strategic cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca și Direcția de Asistență Socială și Medicală (DASM), a promovat și implementat cu succes soluții integrate și sustenabile în domeniul locuirii sociale pentru comunitatea Pata-Rât, o comunitate de cca. 1.200 de persoane aflată la periferia municipiului Cluj-Napoca. Comunitatea se află într-o situație de vulnerabilitate complexă, cumulând efectele unui mediu poluat, ale izolării geografice, ale segregării socio-teritoriale, ale deprinderii locative și ale stigmatizării culturale (Bădiță și Vincze, 2019; Rât, 2013).

Intervențiile au beneficiat de finanțare prin Fondurile Norvegiene, prin proiectele: „Intervenții sociale pentru desegregarea și incluziunea socială a grupurilor vulnerabile în Zona Metropolitană Cluj, inclusiv populația Romă”, abreviat informal Pata 1 (proiect derulat în perioada 2014-2017) și proiectul „Intervenții integrate, replicabile pentru locuire incluzivă și combaterea marginalizării în Zona Metropolitană Cluj”, abreviat informal Pata 2 (proiect derulat în perioada 2019-2024). Asumând o abordare „bottom up”, aceste proiecte au implementat acțiuni integrate, acoperind domeniile de politici publice relevante pentru incluziunea romilor, focusul principal fiind locuirea. Locuirea a fost și este percepută ca fiind componenta cea mai importantă de intervenție de către locuitorii din Pata-Rât. În marja acestor proiecte au fost create metodologii replicabile de relocare și incluziune a familiilor defavorizate în zone desegregate care oferă acces la condiții de locuire decentă. Au fost mutate 108 familii (502 persoane) în locuințe pe raza zonei metropolitane Cluj. Procesul de realizare a metodologiilor replicabile de relocare și incluziune a familiilor defavorizate în zone desegregate a fost unul participativ și dinamic. Setul de criterii specifice celor două proiecte a fost elaborat în mod participativ împreună cu membrii comunității Pata-Rât, printr-un amplu demers de cercetare cantitativă și calitativă.

Ducând mai departe bunele practici și lecțiile învățate din cadrul celor două proiecte menționate mai sus, prin HCL nr. 651 din 30 septembrie 2024 privind aprobarea implementării în anul 2024 a proiectului „Intervenții din Fonduri Locale pentru Desegregarea Zonei Pata Rât” - *INFIELD Pata Rât* al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj s-a reușit în premieră elaborarea și implementarea unui proiect de locuire destinat unei categorii distincte de beneficiari cu vulnerabilități multiple, vârstnicii din Pata-Rât. Proiectul, care, pe lângă dezvoltarea unor metodologii și instrumente inovatoare a presupus și achiziția directă din bugetul municipiului Cluj-Napoca de locuințe de pe piața liberă a creat un precedent pozitiv care poate fi extins.

Strategii relevante

Dreptul la locuire este un drept fundamental, consacrat în legislația internațională, precum Carta Socială Europeană și Declarația Universală a Drepturilor Omului. Obiectivele și activitățile prezentului proiect se aliniază cu obiectivele cheie din strategiile naționale, oferind o bază solidă de politică publică.

Strategia Guvernului României de incluziune a cetățenilor români aparținând minorității rome pentru perioada 2022—2027 subliniază importanța desegregării spațiale și indică drept una dintre principalele direcții de acțiune (Direcția 1.4): „Identificarea și implementarea de soluții de relocare a familiilor aflate în zone de risc sau în risc de evacuare”.

În același timp, Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2022-2027 are ca obiectiv specific „elaborarea și implementarea de programe comunitare și intercomunitare pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale care să acopere domeniile cheie în combaterea sărăciei și excluziunii sociale: asistență socială, sănătate, educație, locuire, ocupare”. Această strategie consideră „creșterea fondului de locuințe sociale prin dezvoltarea mecanismelor complementare pentru diminuarea deficitului în domeniul locuirii,” ca reprezentând una dintre măsurile necesare în lupta pentru combaterea excluziunii sociale, ce necesită a fi integrată într-un ansamblu de măsuri ce privesc educația, ocuparea, accesul la servicii medicale și sociale etc.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2030 relevă necesitatea stringentă de a dezvolta soluții de locuire socială pentru a reduce presiunea asupra fondului locativ existent și pentru a combate segregarea teritorială.

Grup țintă

Cercetarea sociologică realizată de Encore Research la solicitarea Direcției de Asistență Socială și Medicală în septembrie 2024, care a inventariat cele patru sub-comunități care formează Pata-Rât: Cantonului, Dallas, Colina Verde (Coastei) și Rampa de Gunoi, a identificat o populație totală de 1.143 de persoane distribuite în 302 de gospodării. Cele mai numeroase comunități sunt: Dallas, cu o populație de 533 de persoane în 147 de gospodării, și Cantonului, cu 354 de persoane în 90 de gospodării. Celelalte comunități, Colina Verde (Coastei) și Rampa de Gunoi, adună 118, respectiv 138 de persoane.

Din totalul populației de 1.143 de persoane, se remarcă o prezență semnificativă a copiilor: 560 de persoane, aproape la fel de mulți ca adulții (583 de persoane). Aceste date subliniază caracteristicile demografice specifice ale grupului țintă, care necesită un sprijin adaptat atât nevoilor adulților, cât și ale copiilor. Grupul țintă al proiectului este format din familii, inclusiv monoparentale cu copii și vârstnici persoane singure/ familii de vârstnici din comunitatea Pata-Rât pentru care este stringentă nevoia locuirii desegregate.

Obiectivele proiectului

Proiectul își propune un dublu obiectiv general:

1. Să combată dezavantajele rezidențiale cu care se confruntă rezidenții din comunitatea Pata-Rât, afectați de vulnerabilități multiple.
2. Să promoveze un model inovator și intersecțional de incluziune socială, bazat pe complementaritatea și omogenitatea inițiativelor Primăriei Cluj-Napoca, Direcției de Asistență

Socială și Medicală și ale ADI ZMC, având locuirea decentă ca punct de plecare pentru reducerea disparităților dintre comunitatea Pata-Rât și restul populației.

Activități

Activitățile proiectului sunt planificate pentru anul 2025, pe o durată de 4 luni, în perioada septembrie - decembrie 2025.

Activitățile cuprinse în proiect vor urma mai multe linii directoare: informarea, evaluarea psihosocială și selecția beneficiarilor în vederea mutării, pregătirea achiziției locuințelor destinate beneficiarilor și derularea acesteia, precum și repartizarea locuințelor achiziționate beneficiarilor selectați.

1. Informarea, evaluarea, selecția beneficiarilor în vederea mutării și repartizarea locuințelor

1.1. Informarea grupului țintă și a comunității cu privire la programul de locuire derulat (L1-L4):

- Informarea beneficiarilor din comunitatea Pata-Rât privind posibilitatea de a beneficia de o locuință prin intermediul proiectului, criteriile de acordare și metodologia specifice întregului proces (L1);
- Informarea constantă a beneficiarilor din comunitatea Pata-Rât privind stadiul proiectului, etapele parcurse și rezultatele atinse, atât față în față, cât și prin intermediul unui serviciu de tip Hotline (L1-L4);
- Comunicarea și promovarea recurentă a proiectului publicului larg în ceea ce privește etapele parcurse și rezultatele atinse, incluzând alimentarea conturilor de social media (L1-L4).

Indicatori specifici Activității 1.1. Atinși până la finalul proiectului:

- Minimum 300 de persoane provenind din comunitatea Pata-Rât, beneficiind de o informare inițială cu privire la locuințele oferite prin proiect, actele necesare și întreg procesul de selecție și acordare a locuințelor;
- Minimum 100 de persoane provenind din comunitatea Pata-Rât, informate constant privind stadiul proiectului, etapele parcurse și rezultatele atinse;
- Minimum 4 informări comunitare realizate;
- 1 campanie de comunicare și promovare recurentă a principalelor rezultate obținute și etape parcurse;
- 1 serviciu de tip Hotline în vederea oferirii de informații în mod constant membrilor comunității despre stadiul implementării proiectului și al evaluării aplicațiilor depuse;
- 1 set de materiale informative, inclusiv conținând documentația necesară întocmirii dosarului pentru a obține locuință în cadrul proiectului.

1.2. Realizarea procesului de evaluare și selecție a viitorilor beneficiari ai programului de locuire Cluj4Home (L1):

- Adaptarea metodologiilor de selecție existente (L1);
- Derularea procesului de depunere a dosarelor în vederea obținerii unei locuințe cu caracter social de către beneficiarii din comunitatea Pata-Rât. Procesul de depunere a dosarelor va avea la bază o componentă de consiliere și suport a acestora, oferită de echipa ADI ZMC. Tot în acest scop, va fi organizat și un serviciu de tip HelpDesk (L2-L3);
- Evaluarea nevoilor și resurselor beneficiarilor care și-au depus dosarele în vederea selecției (L3);
- Selecția beneficiarilor pe baza criteriilor dezvoltate de către ADI ZMC. Va fi realizată o ierarhizare a dosarelor depuse pentru mutare (L4);
- Depunerea contestațiilor (L4);
- Publicarea listelor finale cu beneficiari selectați (L4);

Indicatori de rezultat specifici Activității 1.2 atinși până la finalul proiectului:

- 1 metodologie de selecție îmbunătățită;
- 1 serviciu de tip HelpDesk înființat în vederea sprijinirii membrilor comunității în vederea depunerii dosarelor pentru a obține o locuință prin intermediul proiectului;
- 1 listă inițială de priorități cu rezultatele procesului de evaluare a dosarelor depuse;

- o 1 listă de priorități care cuprinde rezultatele procesului de evaluare a dosarelor depuse după finalizarea procesului de soluționare a contestațiilor.

1.3. Realizarea procesului de matching beneficiari/locuințe, repartizarea locuințelor și evaluarea nevoilor legate de mutare ale familiilor (L4):

- o Realizarea procesului de „matching” beneficiari selectați /locuințe achiziționate în funcție de nevoi, așteptări și resurse auto-identificate și hetero-identificate (L4);
- o Aprobarea listei de repartizare (L4).

Indicatori specifici Activității 1.3. Atinși până la finalul proiectului:

- o 1 proces de matching realizat;
- o Minimum 10 evaluări ale nevoilor și resurselor familiale în vederea mutării, realizate de managerii de caz;
- o 1 listă de repartizare aprobată.

2. Derularea tuturor demersurilor necesare în vederea achiziționării unui număr de minimum 10 locuințe pentru beneficiari, în limita bugetului aprobat (L1-L4):

- Elaborarea unei proceduri proprii de achiziție a locuințelor, în limita bugetului aprobat, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 6–13 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, corelate cu prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare (L1);
- Pregătirea achiziției locuințelor destinate beneficiarilor și derularea acesteia pentru un număr de minim 10 locuințe, în limita bugetului aprobat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare (L1-L4).
- Semnarea contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor achiziționate în numele și pe seama UAT Cluj-Napoca (L1-L4).

Indicatori specifici Activității 2 atinși până la finalul proiectului:

- 1 procedură de achiziție a locuințelor elaborată;
- 1 proces de achiziție a locuințelor derulat;
- Încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor în numele și pe seama UAT Cluj-Napoca.

Costurile pentru achiziții (locuințe) cuprind cheltuielile aferente cumpărării a minimum 10 locuințe, precum și onorariile notariale conexe, acestea fiind suportate de către UAT Cluj-Napoca, din bugetul propriu în limita sumei maxime de 5.000.000 lei. Pentru estimarea valorilor per metru pătrat, respectiv, per unitate locativă au fost avute în vedere achizițiile făcute în cadrul proiectelor anterior derulate de ADI ZMC (tranzacții certe) la nivelul anului 2024, respectiv, în cadrul proiectului „Intervenții integrate, replicabile pentru locuire incluzivă și combaterea marginalizării în Zona Metropolitană Cluj” și, respectiv, în cadrul proiectului „Intervenții din Fonduri Locale pentru Desegregarea Zonei Pata Rât” - INFIELD Pata-Rât. Valoarea maximă per metru pătrat, rezultată în urma derulării procedurilor de achiziție și pentru care a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare (tranzacție certă), este, la nivelul anului 2024, de 9.176 lei/mp.

Față de această valoare maximă a achizițiilor derulate la nivelul anului 2024, este aplicată o ajustare de 10% având în vedere evoluția în creștere a prețurilor și a cotei TVA, rezultând 10.094 lei/mp, valoare stabilită pentru pragul din caietul/caietele de sarcini, respectiv suma maximă per mp care poate fi oferită. Prețul de achiziție nu poate depăși prețul stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR la solicitarea ADI ZMC pentru fiecare locuință ce face obiectul achiziției. Din punct de vedere al prevederilor bugetare, respectiv al estimării bugetului pentru achiziții, se consideră a fi necesare suprafețe de locuire astfel: minimum 5 locuințe cu o cameră, cu o suprafață estimativă medie de 30 mp, iar diferența (până la minimum 10 locuințe)- locuințe cu o suprafață estimativă medie de 60 mp. Estimarea s-a realizat pentru o suprafață corespunzătoare tipologiei locuințelor destinate vârstnicilor și familiilor cu copii, inclusiv monoparentale.

Costurile cu implementarea proiectului Cluj4Home, altele decât cele pentru achiziția apartamentelor și onorariile notariale, sunt suportate de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj din bugetul aferent anului 2025, la care municipiul Cluj-Napoca contribuie prin cotizație anuală, pentru acest an fiind aprobată prin HCL nr. 149 din 7 aprilie 2025.

Sustenabilitatea proiectului

Sustenabilitatea intervențiilor din proiectele Pata 1 și Pata 2 a fost susținută anterior de către municipalitatea clujeană prin HCL 39/2024 privind aprobarea implementării proiectului „*Pachet de măsuri de asistență socială comunitară pentru incluziunea socială a persoanelor vulnerabile din comunitatea Pata-Rât și continuarea procesului de desegregare a zonei*” al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj, respectiv, prin HCL nr. 493/2024 privind aprobarea implementării, în anul 2024, a proiectului „*Pachet de măsuri de asistență socială comunitară pentru asigurarea sustenabilității activităților proiectului Intervenții replicabile pentru locuire incluzivă și combaterea marginalizării în Zona Metropolitană Cluj*” al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj (ADI ZMC). Hotărârea nr. 64 din 17 februarie 2025, prin care s-a aprobat proiectul „*Pachet de măsuri de asistență socială pentru SUSținabilitatea proiectelor de desegregare din Pata-Rât (PAS SUS)*”, a oferit continuitate acestor demersuri în anul 2025 inclusiv susținerea beneficiarilor din cadrul proiectului Infield.

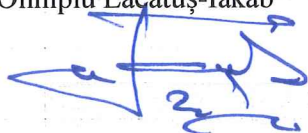
Prezentul proiect se construiește pe inițiativele anterioare prin care comunitatea a fost pregătită pentru mutare și se concentrează pe achiziția de noi locuințe precum și pe procesul de selecție al noilor benenficiari. Odată încheiate procesele de achiziție, selecție beneficiari și repartizare, locuințele vor fi declarate bunuri de interes public local, trecute din domeniul privat în domeniul public și date în folosință către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Cluj. Conform metodologiilor dezvoltate de ADI ZMC, beneficiarii selectați, cărora le va fi repartizată o locuință, vor fi susținuți în procesul de mutare și post-mutare prin intervenții personalizate de suport administrativ și psiho-social constant pentru a asigura sustenabilitatea, pe termen lung, a locuirii desegregate.

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI MEDICALĂ

Director executiv,
Aurel Mocan



Șef serviciu,
Bela-Olimpiu Lăcătuș-Iakab



ASOCIAȚIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARĂ
ZONA METROPOLITANĂ CLUJ

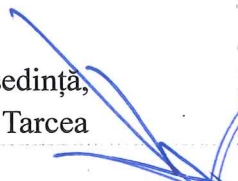
Director General,
Zoltan-Csaba Coraian



Manager departament,
Monica-Elena Graff



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

