



ROMÂNIA  
*Avocatul Poporului*

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București  
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: [avp@avp.ro](mailto:avp@avp.ro)  
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: [petitii@avp.ro](mailto:petitii@avp.ro)

*Domnului Președinte al Consiliului Local al Orașului Ghimbav*

AVOCATUL POPORULUI  
REGISTRATURĂ GENERALĂ  
IEȘIRE Nr. 22089/...9.DEC.2019

**RECOMANDARE**

Nr. 112 din 09.12. 2019

referitoare la respectarea prevederilor art. 44 din Legea locuinței nr.  
114/1996, republicată

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului cu nr.797 din 14 noiembrie 2019, domnul \_\_\_\_\_, domiciliat în orașul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Brașov, ne-a sesizat în legătură cu o posibilă încălcare a dreptului la informație și a dreptului la un nivel de trai decent, drepturi prevăzute de art. 31 și art. 47 din Constituția României.

Petentul își exprimă nemulțumirea față de înștiințarea primită din partea Primăriei Orașului Ghimbav, județul Brașov, prin care i se pune în vedere, ca în termen de 30 de zile de la data comunicării, să elibereze locuința socială, întrucât contractul de locațiune nu a mai fost prelungit. Înștiințarea a fost ridicată personal de petent de la Primăria Orașului Ghimbav, sub semnătură de primire, în data de 13 noiembrie 2019.

Domnul \_\_\_\_\_ reclamă faptul că, deși suntem în sezonul rece, nu i s-a acordat un termen rezonabil în care să aibă posibilitatea de a-și căuta un spațiu de locuit.

De asemenea, petentul își exprimă nemulțumirea față de faptul că, în cazul său, contractul de închiriere a fost încheiat doar pe durata de 1 an.

Petentul a fost informat că Biroul Teritorial Brașov a întreprins demersuri la primărie, fiind constituit un dosar în acest sens, însă s-a prezentat din nou, în data de 28 noiembrie 2019, în audiență la Biroul Teritorial Brașov, solicitându-ne sprijin întrucât i-a fost luat contorul electric, rămânând fără lumină în locuință. Domnul \_\_\_\_\_ susține că reprezentanții Electrica au acționat la comanda celor de la primărie și, deși contractul de furnizare a energiei electrice era încheiat pe numele său și nicidecum pe numele primăriei, domnia sa a rămas fără contor.

Față de cele expuse, Adjunctul Avocatului Poporului a aprobat efectuarea unei anchete, în vederea soluționării cu celeritate a petiției domnului \_\_\_\_\_,

anchetă ce a fost efectuată la data de 3 decembrie 2019.

***În urma anchetei efectuate la Primăria Orașului Ghimbav, județul Brașov, din discuțiile purtate cu domnul Toma Dorel, primar, și cu domnul Szinatovici Dan, secretar, se evidențiază următoarele concluzii:***

### 1. Cât privește durata locațiunii:

Contractul de închiriere, autentificat cu nr. 1355 din 2 august 2018, încheiat între domnul \_\_\_\_\_ și UAT Ghimbav, pentru locuința socială situată în orașul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Brașov, stabilea ca durata locațiunii să fie de 1 an.

Această durată a locațiunii a fost stabilită conform **Hotărârii Consiliului Local a Orașului Ghimbav nr. 27 din 30 septembrie 2016**, hotărâre prin care au fost aprobate criteriile de punctare (criterii de eligibilitate și de selecție), pentru soluționarea cererilor de locuințe sociale și repartizarea acestora în regim de închiriere, conform Anexei 1, anexă ce face parte integrantă din hotărârea menționată.

Potrivit prevederilor capitolului II. "*Condiții de eligibilitate la încheierea contractului de închiriere*" din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 27 din 30 septembrie 2016, "*Contractul de închiriere se va încheia pe un an calendaristic, cu posibilitatea prelungirii duratei încă un an prin acte adiționale, până la maxim 5 ani consecutivi*".

În prezent, la nivelul Primăriei Orașului Ghimbav, județul Brașov, este în vigoare **Hotărârea Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019, prin care s-a stabilit ca durata locațiunii pentru locuințele sociale să fie de 2 ani.**

Prin art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019 s-a aprobat modelul contractului de închiriere, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din hotărârea menționată, iar în contractul de locațiune se prevede: "*Durata locațiunii este de 2 ani, cu începere de la data ... până la data ..., cu posibilitatea prelungirii duratei pe încă 2 ani prin act adițional, până la maxim 4 ani consecutivi*".

### 2. Cât privește întreruperea curentului electric

Domnul secretar menționează că Electrica nu a acționat "*la comanda primăriei*", ci contractul de furnizare a energiei electrice a fost încheiat pe perioada de 1 an, corespunzător contractului de închiriere, motiv pentru care Electrica a procedat la ridicarea contorului electric al petentului.

### 3. Cât privește prelungirea contractului de închiriere al petentului

Domnul secretar menționează că în ședința Consiliului Local al orașului Ghimbav **a fost aprobată cererea de încheiere a unui nou contract de închiriere cu durata de 6 luni, având în vedere faptul că suntem în sezonul rece.**

Suntem informați că domnul \_\_\_\_\_ nu mai îndeplinește criteriile avute în vedere la încheierea contractului de locațiune pentru locuință socială, întrucât veniturile domniei sale depășesc nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică. Astfel, salariul mediu net/lună realizat de domnul \_\_\_\_\_ pe ultimele 12 luni este de 3265 lei, comparativ cu salariul mediu nominal net pe economie, comunicat de către Institutul Național de Statistică prin adresa nr. 11891/08.08.2019, de 3142 lei.

Or, conform prevederilor art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de

Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Domnul primar, față de toată această situație, menționează că domnia sa a subliniat că aceste contracte de închiriere trebuie să fie făcute conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, iar hotărârile consiliului local trebuie respectate dispozițiile legii menționate.

***Față de cele expuse, constatăm următoarele:***

1. Atât la adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 27 din 30 septembrie 2016, cât și la adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019, **Consiliul Local al Orașului Ghimbav nu a respectat prevederile art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată**, conform cărora: *contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.*

2. Petentul a fost înștiințat, în scris, în data de 13 noiembrie 2019, ca în termen de 30 de zile de la data comunicării, să elibereze locuința socială, întrucât contractul de locațiune nu a mai fost prelungit. Or, potrivit prevederilor art. 896 din Codul de procedură civilă, nicio evacuare din imobilele cu destinație de locuință nu poate fi făcută de la data de **1 decembrie și până la data de 1 martie a anului următor**, decât dacă creditorul face dovada că, în sensul dispozițiilor legislației locative, el și familia sa nu au la dispoziție o locuință corespunzătoare ori că debitorul și familia sa au o altă locuință corespunzătoare în care s-ar putea muta de îndată.

Motiv pentru care a și fost încheiat un nou contract de închiriere pe o perioadă de 6 luni.

Conform art. 129 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Hotărârile adoptate de către consiliul local sunt acte de realizare a autorității administrative autonome, sunt acte administrative obligatorii și executorii, cu condiția respectării legii. La elaborarea lor, inițiatorii vor avea în vedere caracterul de subordonare față de toate actele normative de nivel superior, limita competenței materiale instituită, precum și respectarea principiilor din actul normativ care-i conferă acest drept. Reglementările cuprinse în hotărâri nu pot contraveni unor prevederi din acte normative de nivel superior.

Hotărârile consiliului local nu pot contraveni principiilor și dispozițiilor cuprinse într-o lege. Conformitatea cu legea a tuturor actelor juridice, fiind o consecință a principiului supremației legii, se aplică oricărui act ce emană de la alte organe. Cât privește actele administrative, acestea fiind acte de executare a legii, condiția de conformitate este indiscutabilă.

O hotărâre a consiliului local nu poate institui norme derogatorii de la lege, posibilitate rezervată doar actelor normative de nivel cel puțin egal cu cel al reglementării de bază.

Or, în acest caz vorbim de hotărâri ale Consiliului Local al Oraşului Ghimbav care au fost adoptate **cu încălcarea prevederilor art. 44 din Legea locuinţei nr. 114/1996.**

De asemenea, art. 24 din Normele metodologice din 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, prevede următoarele: "*Contractul de închiriere pentru locuinţe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 şi prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege*".

În acest context, în temeiul dispoziţiilor art. 59 din Constituţia României şi ale art. 15 alin. (1) lit. f), art. 24 şi art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea şi funcţionarea instituţiei Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituţional şi legal al Avocatului Poporului şi anume, apărarea drepturilor şi libertăţilor persoanelor fizice în raporturile acestora cu autorităţile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

## RECOMANDARE

1. Preşedintele Consiliului Local al Oraşului Ghimbav să procedeze la înlăturarea ilegalităţilor constatate de Avocatul Poporului, astfel încât în adoptarea hotărârilor prin care sunt aprobate criteriile de punctare (criterii de eligibilitate şi de selecţie), pentru soluţionarea cererilor de locuinţe sociale şi repartizarea acestora în regim de închiriere, respectiv prin care se aprobă modelul contractului de închiriere, să fie respectate prevederile art. 44 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată.

2. Consiliul Local al Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov, în adoptarea hotărârilor de consiliu local, va avea în vedere corelarea hotărârii adoptate cu prevederile actelor normative de nivel superior cu care se află în conexiune. Pentru a produce efecte juridice, actele administrative normative adoptate de Consiliul Local al Oraşului Ghimbav, trebuie să se subordoneze legii, adică să nu conţină dispoziţii contrare legilor constituţionale, organice sau ordinare, să intervină strict în limitele competenţelor teritoriale şi materiale ale organului emitent şi să respecte ierarhia forţei juridice a actelor normative de stat.

3. Preşedintele Consiliului Local al Oraşului Ghimbav va informa Avocatul Poporului, prin Biroul Teritorial Braşov, cu privire la însuşirea recomandării şi măsurile dispuse, în termen de 30 de zile de la comunicarea acesteia.

**Avocatul Poporului,**

  
**Renate Weber**  


**Consiliul Local al Oraşului Ghimbav**  
Str. Lungă, nr. 69  
Oraşul Ghimbav  
Judeţul Braşov

**Bucureşti, 5 decembrie 2019**