



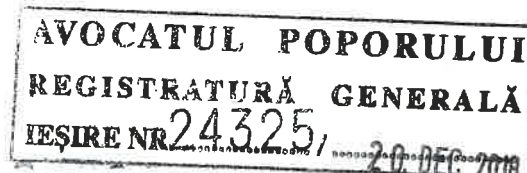
ROMÂNIA  
*Avocatul Poporului*  
Ombudsman



Str. George Vraca, nr. 8, Sector 1, București

Telefon +40-21-312.71.01 Fax: +40-21-312.49.21 Internet: <http://www.avpoporului.ro> E-mail: [avp@avp.ro](mailto:avp@avp.ro)

*Domnului Ing. Nicolae Gnatiuc*  
*Primarul municipiului Onești, județul Bacău*



**RECOMANDAREA**

*Nr. 55 din* 20. DEC. 2018 *2018*

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Bacău al instituției Avocatul Poporului cu nr. 207 din 28 august 2018, doamna ..... cu domiciliul în municipiul Onești, județul Bacău, ne-a sesizat în contextul unei posibile încălcări a dreptului persoanei vătămate de o autoritate publică și a dreptului la protecția persoanei cu handicap, de către Primăria municipiului Onești.

Petenta, încadrată în gradul accentuat de handicap, a obținut în luna mai 2018, o locuință socială.

Din examinarea petiției și a documentelor anexate, rezultă că la data de 4 mai 2018, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 609, având ca obiect închirierea ( cu titlu gratuit ), a unei locuințe situate în municipiul Onești, str.

Conform contractului, locuința este folosită de titulara

și familia sa, respectiv, mama și fratele, persoană încadrată în grad grav de handicap, cu afecțiuni psihice.

Petenta susține că locuința primită, situată la etajul 9 al unui bloc de locuințe, nu poate fi folosită, nefiind racordată la rețeaua de gaze naturale și energie electrică, iar din cauza acoperișului degradat prin care se infiltrează apa când plouă, s-a format igrasie. Petenta a formulat mai multe petiții către Primăria municipiului Onești prin care a cerut sprijinul pentru soluționarea problemelor pe care le întâmpină în legătură cu folosirea locuinței, însă nu a obținut niciun sprijin, mai mult i-a fost indicat să facă reparațiile pe cont propriu, deși potrivit art. 9 lit.(a) din Contractul de închiriere nr. 609/2018, locatorul era obligat să predea locuința în stare normală de funcționare. Petenta ne-a informat cu privire la faptul că în prezent nu locuiește în apartamentul în cauză, din motivele arătate mai sus.

În baza împuternicirii Avocatului Poporului, domnul Victor Ciorbea, expertii din cadrul Biroului Teritorial Bacău au efectuat la data de 18 septembrie 2018, o anchetă la Primăria municipiului Onești, reprezentată de doamna Ioana Alina Ciubotaru, Șef Serviciu Fond Locativ.

La solicitarea noastră, doamna Ioana Alina Ciubotaru ne-a informat în legătură cu solicitările petentei, ne-a prezentat punctul de vedere al autorității publice locale și ne-a înmănat în copie documente din dosarul constituit, respectiv, contractul de închiriere nr. 609/2018, Procesul verbal de predare-primire a locuinței, petițiile formulate de petentă prin care a sesizat faptul că nu poate locui în apartament și adresa de răspuns la petiții.

Conform celor prezentate, locuința situată în Onești, str.

aparține domeniului privat al Primăriei municipiului Onești, fiind folosită în baza contractului din mai 2018, de doamna

familia acesteia. Apartamentul compus din două camere este situat la etajul 9 al unui bloc de locuințe, fiind singurul care se află în proprietatea autorității publice locale din acest bloc.

În ceea ce privește lipsa racordării acestuia la utilități și starea de degradare datorată infiltrațiilor din acoperiș, au fost invocate clauzele contractuale, respectiv, art. 10 alin. (1) lit.c, potrivit cărora” chiriașul are obligația să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor

de construcții și instalații din folosința exclusivă”. Întrucât blocul nu este racordat la rețeaua de încălzire centrală, chiriașul are posibilitatea de a-și monta pe cheltuiala proprie o centrală termică de apartament, în urma obținerii aprobării din partea proprietarului. În opinia autorității locale, petenta ca și locatar trebuie să se adreseze asociației de proprietari în vederea reparării terasei blocului.

În urma examinării documentelor puse la dispoziție și a susținerilor reprezentantei primăriei, experții Biroului Teritorial Bacău, au constatat următoarele:

Potrivit art. 9 lit a din contractul de închiriere, Primăria municipiului Onești avea obligația să predea chiriașului locuința în stare normală de funcționare, ceea ce ar fi însemnat ca aceasta să poată permite un trai decent, respectiv, sursa de energie electrică, de încălzire și preparare a hranei și nu în ultimul rând, în stare salubră care să nu poată duce la afectarea sănătății, mai ales, ținând seama că atât petenta cât și fratele acesteia sunt persoane încadrate în grade de handicap.

În răspunsul formulat la petițiile adresate primăriei prin care petenta solicita sprijin pentru efectuarea reparațiilor interioare și ale acoperișului, i-a fost invocat în mod trunchiat art. 10 alin.(1) lit. c din contract, respectiv, a fost informată că stă în obligația acesteia efectuarea lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, deși din lecturarea întregului aliniat rezultă că a fost omisă tocmai dispoziția legală potrivit căreia, se exceptează situațiile în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, respectiv, nu i se datorează.

Mai mult, petenta a fost îndrumată să se adreseze asociației de proprietari pentru repararea terasei blocului, deși, această obligație ar reveni primăriei, care, ca un bun proprietar, ar fi trebuit să depună toate diligențele pentru respectarea Legii nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în vigoare la data încheierii contractului, abrogată la data de 28 septembrie 2018 prin Legea nr. 196/2018.

Menționând faptul că această locuință a fost acordată în aplicarea art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, apreciem asupra faptului că la acordarea acesteia au fost luate în considerație doar dispozițiile aliniatului (2), fiind omise prevederile alin. (1), potrivit căruia, ”în vederea asigurării accesului persoanelor cu handicap la obținerea unei locuințe, autoritățile publice au obligația să ia măsuri pentru introducerea unui criteriu de prioritate pentru închirierea, **la nivelurile inferioare**, a locuințelor care aparțin domeniului public al statului ori unităților administrativ-teritoriale ale acestuia.

Având în vedere că familia petentei are în componență și o persoană cu grave probleme psihice, cu tendințe de suicid, apreciem că pentru evitarea producerii unor evenimente nedorite și regretabile, ar fi necesară identificarea unei locuințe care să respecte condițiile stipulate în art. 20 alin. (1), respectiv, situarea la un etaj inferior.

În acest context, în temeiul art. 59 din Constituția României și ale art. 15 lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Pentru realizarea scopului legal și constituțional al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice și pentru a pune în valoare colaborarea între Avocatul Poporului, în calitatea sa de mediator și Primăria municipiului Onești, județul Bacău, emit prezenta

### **RECOMANDARE**

1. Primarul municipiului Onești, județul Bacău, în exercitarea atribuțiilor conferite de legislația în vigoare, va dispune luarea măsurilor care se impun pentru aducerea la stare de normală funcționare a locuinței, în conformitate cu art. 9 lit.c și lit. d din contractul de închiriere nr. 609/2018;

2. Primarul municipiului Onești, județul Bacău, va dispune reanalizarea situației familiei petentei și posibilitatea acordării unei locuințe în stare normală de funcționare, cu respectarea dispozițiilor art. 20 alin.(1) din Legea nr. 448/2006 privind promovarea și protecția persoanelor cu handicap.

**Avocatul Poporului**

**Victor Ciorbea**



**București, noiembrie 2018**