



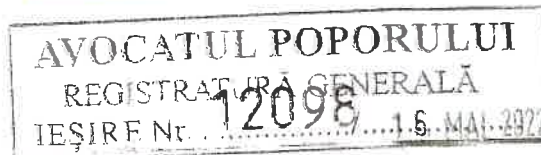
ROMÂNIA  
*Avocatul Poporului*

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 Allen Coliban,  
Primar,  
Municipiul Brașov*



RECOMANDARE

Nr. *68* ..... din ..... *16. MAI 2022* 2022

*privind elaborarea unei proceduri referitoare la modul de soluționare  
a cererilor de cumpărare de către chiriași persoane fizice  
a imobilelor din fondul locativ al UAT Brașov*

Prin petiția adresată Biroului Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului și înregistrată cu nr.153 din 14 februarie 2022, doamna \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Municipiul \_\_\_\_\_, Județul Brașov, ne-a sesizat în contextul art.51 și art.44 din Constituția României, privind dreptul de petiționare și dreptul de proprietate privată.

Din conținutul petiției adresate rezultă că petenta precizează că nu i s-a comunicat niciun răspuns de către Primăria Municipiului Brașov cu privire la solicitarea sa referitoare la cumpărarea locuinței, deși termenul legal de soluționare s-a împlinit.

Petenta menționează că, în data de 12 octombrie 2021, s-a adresat \_\_\_\_\_ (societatea comercială aflată în subordinea Consiliului Local al Municipiului Brașov) cu solicitarea de a cumpăra apartamentul pe care această societate îl administrează (în numele Municipiului Brașov, n.n.), și în care dumneaei locuiește împreună cu soțul și copiii în vârstă de \_\_\_\_\_ însă a direcționat-o către Primăria Municipiului Brașov, iar cererea sa a rămas nesoluționată.

Doamna [redacted] mai menționează că a investit în această garsonieră, cu eforturi financiare, motiv pentru care dorește să cumpere acest imobil. De asemenea, petenta s-a adresat Primăriei Municipiului Brașov, prin adresa nr.3873/11.01.2022, însă, în aceeași dată, i s-a comunicat un răspuns potrivit căruia, având în vedere că **decizia de vânzare a unui imobil aparține Consiliului Local, memoriul său a fost direcționat în vederea soluționării, către Serviciul Administrare Patrimoniu și Urbanism.**

Ca urmare, Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului a înaintat o solicitare scrisă către Primăria Municipiului Brașov, prin adresa nr.3896/16.02.2022, pentru obținerea de informații referitoare la următoarele aspecte: *ce condiții și ce procedură trebuie să respecte doamna [redacted] pentru a cumpăra imobilul în cauză, respectiv răspunsul la petiția înaintată de către domnia sa în data de 11 ianuarie 2022 și redirecționată Serviciului Administrare Patrimoniu și Urbanism.*

Prin adresa de răspuns, **Primăria Municipiului Brașov** ne comunică următoarele:

- la sediul [redacted] s-a înregistrat un număr mare de solicitări de cumpărare a locuințelor de către chiriași ce presupun verificări atât din partea administratorului, cât și din partea proprietarului, pentru fiecare solicitare în parte;

- verificările constau în analiza situației de fapt și a situației juridice de carte funciară privind proprietarul tabular și înscrierea în cartea funciară a imobilului în cauză ca unitate locativă distinctă sau ca și cotă indiviză dintr-un imobil cu mai multe spații, ceea ce presupune o perioadă de timp lungă până la finalizarea verificărilor, în vederea luării unei hotărâri în Consiliul Local al Municipiului Brașov cu privire la vânzarea locuințelor solicitate spre cumpărare de către chiriași.

Din răspunsul Primăriei Municipiului Brașov, cât și din răspunsurile care au fost comunicate anterior petentei de către [redacted], nu rezultă faptul că până la acest moment ar fi fost luate măsuri concrete pentru soluționarea cererii. Mai mult, deși nu ne este comunicat stadiul derulării procedurii de verificare a situației juridice și în fapt a imobilelor care fac obiectul solicitărilor de cumpărare, ni se precizează că această etapă se desfășoară pe o perioadă lungă de timp, fără estimarea finalizării acesteia și fără a ni se comunica procedura conform căreia sunt întreprinse astfel de măsuri sau dacă solicitarea petentei a fost sau nu analizată la nivelul [redacted].

[redacted], prealabil supunerii aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov. De asemenea, din același răspuns al Primăriei Municipiului Brașov, se deduce că mai multe cereri similare se află în curs de așteptare, fără un termen estimativ de soluționare.

Ca urmare, reprezentanții instituției Avocatul Poporului – Biroul Teritorial Brașov au efectuat o anchetă la Primăria Municipiului Brașov, în data de 06 mai 2022, iar în urma discuțiilor purtate, au rezultat următoarele:

În prezent, la \_\_\_\_\_ sunt depuse mai multe cereri cu solicitare de cumpărare a imobilelor deținute de către chiriași, acestea aflându-se în diferite stadii de soluționare. *Soluționarea cererilor este condiționată de finalizarea unei proceduri în baza căreia să se poată analiza ulterior fiecare caz în parte.* Procedura se elaborează la nivelul aparatului de specialitate a Primăriei Municipiului Brașov și a \_\_\_\_\_, care are deja un colectiv care se ocupă de acest aspect. Aceasta se află așadar în curs de elaborare, urmând ca după finalizare să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov.

Așadar, *soluționarea cererilor este suspendată până la concretizarea strategiei Primăriei Municipiului Brașov.*

În ceea ce privește solicitarea petentei de cumpărare a imobilului, menționăm că, potrivit *Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, sunt stabilite anumite condiții pentru vânzare: a) locuința să fi fost construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi; b) să nu fie un imobil de intervenție; c) solicitantul să aibă calitatea de chiriaș. Potrivit aceluiași act normativ, nu este necesar ca solicitantul chiriaș să fie angajat al unității proprietare, iar evaluarea se face prin expert autorizat, raportat la prețul pieței.

De asemenea, conform Deciziei nr.5/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, a fost admis recursul în interesul legii declarat de Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și s-a stabilit că dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, *sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ.*

Față de cele expuse, se constată faptul că nu au fost comunicate informații concrete privind solicitarea de cumpărare a imobilului de către petentă (condiții, etape, documente, termene etc.), cât și faptul că nu există o procedură privind modul de soluționare a cererilor de cumpărare a imobilelor din fondul locativ al UAT Brașov și nici un termen de finalizare a acestora.

În acest context, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin.(1) lit.f), art.24 și art.26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

### RECOMANDARE

-**Primarul Municipiului Brașov** va lua măsurile necesare pentru a comunica un răspuns petentei la adresa nr.3873/11.01.2022;

-**Primarul Municipiului Brașov**, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de legislația în vigoare, va lua măsurile necesare în scopul elaborării cu celeritate a procedurii privind modul de soluționare a cererilor de cumpărare de către chiriași persoane fizice a imobilelor din fondul locativ al UAT Brașov – în conformitate cu prevederile legale în vigoare și a înaintării sale către Consiliul Local al Municipiului Brașov, în vederea adoptării unei hotărâri în acest sens;

-**Primarul Municipiului Brașov**, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de legislația în vigoare, va lua măsurile necesare în vederea soluționării cererilor înregistrate care au ca obiect cumpărarea locuințelor de către chiriași.

**Primarul Municipiului Brașov** va informa, în termen de 45 de zile, instituția Avocatul Poporului, cu privire la însușirea Recomandării, precum și referitor la măsurile dispuse.

  
Avocatul Poporului,  
Renate Weber

**București, 11 mai 2022**