



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198  
[www.primariamedias.ro](http://www.primariamedias.ro); e-mail: [primaria@primariamedias.ro](mailto:primaria@primariamedias.ro)



Nr. 70/2025

## REFERAT DE APROBARE

a Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul  
Mediaș

Direcția de Asistență Socială Mediaș, în calitate de administrator al fondului de locuințe sociale de pe raza municipiului Mediaș și în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare a D.A.S. Mediaș, elaborează prin compartimentele de specialitate regulamente.

Raportat la dinamica realităților economico-sociale de la nivelul municipiului Mediaș este necesară o optimizare, eficientizare și creștere a calității serviciilor sociale pentru îmbunătățirea percepției cetățenilor cu privire la calitatea și performanța acestor servicii, inclusiv o corelare a drepturilor și obligațiilor ce revin beneficiarilor de locuințe sociale cu legislația aplicabilă în domeniu.

De asemenea, ca urmare a finalizării procesului de execuție a lucrărilor de construcție la obiectivului de investiții „CONSTRUCȚIE LOCUINȚE SOCIALE COLECTIVE, INCLUSIV UTILITĂȚI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE LOC DE JOACĂ, STRADA BAIA DE NISIP“, din care a rezultat disponibilitatea unui nr. de 80 de locuințe sociale care urmează a fi repartizate, precum și a modificărilor și completărilor legislative aduse Legii 114/1996 privind locuințele, a apărut necesitatea adaptării Regulamentului privind exploatarea locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș.

Astfel, deoarece cele opt blocuri de locuințe sociale urmează să fie date în folosință pe parcursul acestui an, considerăm că se impune aprobarea unui regulament de exploatare a locuințelor sociale aflate în administrarea Direcției de Asistență Socială Mediaș, prin care să fie introduse condiții și obligații pentru chiriașii de locuințe sociale, în vederea unei mai bune întrețineri a acestor imobile.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

### SUPUN SPRE APROBARE

proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
GHEORGHE ROMAN







ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198  
[www.primariamedias.ro](http://www.primariamedias.ro); e-mail: [primaria@primariamedias.ro](mailto:primaria@primariamedias.ro)



VIZAT  
SECRETAR GENERAL  
Sanda Muntean

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș**

Consiliul Local al Municipiului Mediaș, întrunit în ședința ordinară,  
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 70/2025 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș,
- Raportul de specialitate nr. 1027/13.03.2025, întocmit de Direcția de Asistență Socială, vizat de Direcția de Administrare Publică Locală din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaș;
- avizele comisiei de specialitate nr. 2 și 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. \_\_\_\_\_ de pe Ordinea de zi, înregistrate sub nr. \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_03.2025;
- proiectul de hotărâre a fost supus dezbaterii publice, fiind publicat pe site-ul Primăriei Mediaș.

În conformitate cu prevederile art. 34 alin. (2) lit. c), art. 43 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii Locuinței nr.114/1996, republicată cu modificări și completări ulterioare, H.G. nr. 797 din 8 noiembrie 2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 – 1834 din Cod civil cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul de organizare și funcționare a D.A.S. Mediaș și Metodologia și criteriile de repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Mediaș pe anul 2025,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (2) lit. „d” alin. (7) lit. „b”, art. 136, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 200 din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Primarul Municipiului Mediaș prin Direcția de Asistență Socială din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

**Art. 3.** Secretarul General al Municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județul Sibiu, Direcției Economice, Direcției de Asistență Socială și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet [www.primariamedias.ro](http://www.primariamedias.ro).

**Inițiator: Primarul mun. Mediaș - Gheorghe Roman**

Nr. 70/2025

SM/CT Cod: FP-06-01 ver 1



VIZAT,  
Secretar general  
Sanda Ligia Muntean



## REGULAMENT privind exploatarea locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș

### CAPITOLUL I CONSIDERAȚII GENERALE

**Art. 1. (1)** Obiectul prezentului regulament îl constituie exploatarea și administrarea locuințelor sociale din municipiul Mediaș, închiriate de către Direcția de Asistență Socială Mediaș în calitate de administrator al acestora.

**(2)** Locuința socială este acea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

**(3)** Locuințele sociale situate în municipiul Mediaș aparțin domeniului public al municipiului și nu pot face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare.

**Art. 2. (1)** La elaborarea prezentului regulament s-au avut în vedere și au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 114/1996 republicată cu privire la locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- H.G. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrativ – teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- Legea nr. 196/2016 privind venitul minim de incluziune, actualizată;
- Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, actualizată;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanța Guvernului nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare, actualizată;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### CAPITOLUL II



## DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI LOCUINȚELOR SOCIALE

### Art. 3. Administratorul locuințelor sociale are următoarele obligații:

1. să predea locuința chiriașului cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acesteia;
2. să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului;
3. înregistrează în evidențe și monitorizează derularea contractelor de închiriere urmărind valabilitatea, necesitatea prelungirii, respectarea clauzelor contractuale;
4. deține o bază de date electronică care permite monitorizarea rapidă a stadiului derulării contractelor de închiriere: contracte valabile, expirate, scutiți de chirie;
5. calculează chiria conform normelor legale în vigoare;
6. ține evidența chiriașilor care primesc locuințe sociale conform Hotărârilor de Consiliu Local;
7. recuperează în instanță datoriile cu titlu de chirie, întreținere, majorările acestora și cheltuielile de judecată, solicită în instanță rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor rău platnici;
8. urmărește executările silite ale debitorilor la plata chiriei și întreținerii;
9. recuperează debitele privind chiria, întreținerea, majorările acestora și cheltuielilor de judecată în evidență la data prelungirii contractului de închiriere;
10. aplică și respectă întru totul clauzele prezentului Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Mediaș;
11. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
12. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațade, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii;
13. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice etc.);
14. sesizează municipiul Mediaș, periodic sau ori de câte ori este necesar, cu privire la lucrările de investiții sau reparații capitale ce se impun a fi realizate la unitățile locative gestionate;
15. ține o evidență strictă a stării de ocupare și a stării fizice a unităților locative gestionate;
16. predă și preia către /de la chiriaș, unitatea locativă pe bază de proces-verbal de predare - primire în care se consemnează starea acesteia;
17. preia și recepționează unitățile locative noi;
18. reziliază contractele de închiriere și evacuează chiriașii în termen de 90 de zile de la neplata de către aceștia a tarifului de închiriere;
19. notifică și acționează în instanță chiriașii rău-platnici pentru recuperarea debitelor rezultate din neplata tarifelor de închiriere în timp util, până la împlinirea termenului de prescripție al dreptului la acțiune;



20. recuperează debitele privind chiriile existente în evidență la data încheierii contractului;

**Art. 4. Administratorul are următoarele drepturi:**

1. să rezilieze contractele de închiriere pe cale legală, în termen de 30 de zile de la data constatării neîndeplinirii obligațiilor prezentului regulament de către chiriaș sau a confirmării părăsirii locuinței de către acesta;
2. să ia măsuri de evacuare și de recuperare a daunelor în cazul producerii de către chiriaș de pagube sau distrugerii de orice fel la unitățile locative închiriate;
3. să efectueze ori de câte ori consideră că este necesar, fără acordul chiriașului, verificări la fața locului, în prezența acestuia, a modului în care se respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea spațiului închiriat.

**Art. 5. Chiriașii au următoarele obligații:**

1. să respecte clauzele contractului de închiriere și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorii de servicii de utilități publice;
2. să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor privind iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor, termenul fiind cel din contractele încheiate cu operatorii respectivelor servicii de utilități publice;
3. să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la pct.2);
4. să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă, conform prevederilor contractuale, cu avizul administratorului fără a suporta însă cheltuielile pentru reparații ce țin de uzura elementelor de construcție, cauzate de vechimea acestora;
5. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate ca urmare a utilizării lor necorespunzătoare, aflate în folosință comună, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii și dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații urmând a fi suportate de chiriașii care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
6. să comunice administratorului în termen de 30 (treizeci) de zile, orice modificare privind venitul net lunar al familiei precum și componența acesteia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
7. să nu efectueze niciun fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demolări, înlocuiri sau alte operațiuni de acest gen ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul scris al administratorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege; dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al administratorului, acesta poate alege să ceară chiriașului aducerea bunului la starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș;
8. să asigure curățenia și igienizarea spațiilor din interiorul locuinței, dar și celor aflate în folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
9. să întrețină și să folosească spațiul închiriat, asigurând evitarea oricăror degradări ale acestuia;



10. să respecte cu strictețe normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere incendiilor, precum și alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa imobilul închiriat;
11. să nu tulbure liniștea celorlalți locatari între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în imobilul închiriat sau în imediata vecinătate a acestuia (Legea 61 din 1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată);
12. să permită reprezentanților administratorului fondului locativ accesul în locuință pentru a controla periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;
13. să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul ce face obiectul contractului de închiriere;
14. să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de folosință a acesteia altor persoane, și să nu schimbe destinația locuinței sociale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz;
15. la încetarea/rezilierea contractului, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul și să-l predea în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat, igienizat și liber de orice fel de sarcini/obligații, împreună cu inventarul primit, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

### **CAPITOLUL III SCHIMBUL DE LOCUINȚE**

**Art. 6. (1)** Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, în cazuri temeinic justificate, conform următoarei proceduri :

1. Cererile privind schimbul de locuințe se depun la registratura Direcției de Asistență Socială Mediaș, însoțite de următoarele acte:

- (a) declarații pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;
- (b) adeverințe de la administrator care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune;
- (c) avizul furnizorilor de utilități (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să reiasă faptul că nu se înregistrează restanțe în evidența acestora.

2. Cererile/ dosarele se comunică Direcției de Asistență Socială Mediaș care după verificarea întregii documentații va înainta spre aprobarea Consiliului Local Mediaș propunerea de aprobare ori respingere a schimbului de locuințe.

3. Dacă schimbul de locuințe a fost aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Mediaș se va modifica obiectul contractului prin act adițional, titularii beneficiind de continuitatea contractelor inițiale.

4. În cazul în care se aprobă schimbul de locuințe, beneficiarii vor depune adeverințe la zi, potrivit pct. 1 lit. b) și c), în termen de maximum 15 zile de la înștiințare, sub sancțiunea nevalidării schimbului.

**(2)** Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care pot presupune obținerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

## CAPITOLUL IV DISPOZIȚII FINALE

**Art. 7. (1)** Respectarea prezentului regulament este obligatorie atât pentru chiriaș, cât și pentru membrii familiei și alte persoane care locuiesc împreună cu aceștia la aceeași adresă, în sens contrar, orice încălcare a obligațiilor menționate la art. 5 va avea ca efect rezilierea contractului de închiriere, cu plata de daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

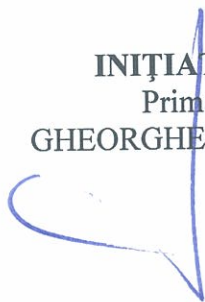
**(2)** Dacă încălcarea prevederilor prezentului regulament reprezintă o faptă contravențională, aceasta va fi sancționată cu amenda, stabilită și aplicată de autoritățile competente.

**(3)** Concomitent cu rezilierea contractului, chiriașul va fi obligat să achite atât contravaloarea chiriei cât și obligațiile de plată restante la utilități și întreținere calculate până la data predării efective a locuinței în baza procesului-verbal de predare-primire.

**(4)** În cazul în care chiriașul refuză să predea de bunăvoie locuința socială continuând să locuiască abuziv în acest imobil și după rezilierea contractului, împotriva acestuia se va recurge la evacuare în baza unei hotărâri judecătorești prin executorul judecătoresc și va pierde dreptul de a mai obține o altă locuință socială pe raza municipiului Mediaș.

**Art. 8.** Prezentul Regulament se completează cu dispozițiile legale în vigoare. Orice modificare legislativă nou intervenită referitoare la obiectul prezentului Regulament atrage implicit modificarea sau completarea acestuia în mod corespunzător prin hotărâre a consiliului local.

**INIȚIATOR,**  
Primar  
**GHEORGHE ROMAN**







Nr. 1027/13.03.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul  
Mediaș

Direcția de Asistență Socială Mediaș, în calitate de administrator al fondului de locuințe sociale de pe raza municipiului Mediaș și în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare a D.A.S. Mediaș, elaborează prin compartimentele de specialitate regulamente.

Raportat la dinamica realităților economico-sociale de la nivelul municipiului Mediaș este necesară o optimizare, eficientizare și creștere a calității serviciilor sociale pentru îmbunătățirea percepției cetățenilor cu privire la calitatea și performanța acestor servicii, inclusiv o corelare a drepturilor și obligațiilor ce revin beneficiarilor de locuințe sociale cu legislația aplicabilă în domeniu.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată cu modificările și completările ulterioare – art. 34 alin. (2) lit. c), art. 43;
- Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale;
- H.G. nr. 1275/2000 pentru aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii Locuinței nr.114/1996, republicată cu modificările și completări ulterioare;
- H.G. nr. 797 din 8 noiembrie 2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1777 – 1834 din Cod civil cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului de organizare și funcționare a D.A.S. Mediaș;
- Metodologiei și criteriilor de repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ al municipiului Mediaș pe anul 2025,

considerăm că se impune aprobarea unui regulament de exploatare a locuințelor sociale aflate în administrarea Direcției de Asistență Socială Mediaș, prin care să fie introduse condiții și obligații pentru chiriași de locuințe sociale, în vederea unei mai bune întrețineri a acestor imobile.



Proiectul de hotărâre și anexa au fost publicate în transparență publică pe situl municipiului Mediaș.

Văzând Referatul de aprobare nr. 70 / 2025 și având în vedere cele mai sus menționate, în baza art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre prin care :

***1. Să se aprobe Regulamentului de exploatare a locuințelor sociale închiriate în Municipiul Mediaș, conform anexei la proiectul de hotărâre.***

**Director executiv**  
Ec. Mihaela Conea



**Director exec. adj.**  
Soc. Camelia Popa



**Direcția Administrație Publică Locală**



**Avizat juridic,**

