Anexa la H.C.L. nr. din \_\_\_\_\_\_ 2025

**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 Mediaş, închiriate de către Direcţia de Asistenţă Socială Mediaş 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 Mediaş 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 şi 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 protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**CAPITOLUL II**

**DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI LOCUINŢELOR SOCIALE**

**Art. 3. Administratorul locuinţelor sociale are următoarele obligații**:

1. să predea locuinţa chiriaşului cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acesteia;
2. să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului;
3. înregistrează în evidenţe şi monitorizează derularea contractelor de închiriere

urmărind valabilitatea, necesitatea prelungirii, respectarea clauzelor contractuale;

1. deţine o bază de date electronică care permită monitorizarea rapidă a stadiului

derulării contractelor de închiriere: contracte valabile, expirate, scutiți de chirie;

1. calculează chiria conform normelor legale în vigoare;
2. ţine evidenţa chiriaşilor care primesc locuinţe sociale conform Hotărârilor de Consiliu Local;
3. recuperează în instanţă datoriile cu titlu de chirie, întreținere, majorările acestora și cheltuielile de judecată, solicită în instanţă rezilierea contractelor de închiriere şi evacuarea chiriaşilor rău platnici;
4. urmăreşte executările silite ale debitorilor la plata chiriei şi întreţinerii;
5. recuperează debitele privind chiria, întreținerea, majorările acestora și cheltuielilor de judecată în evidenţă la data prelungirii contractului de închiriere;
6. aplică şi respectă întru totul clauzele prezentului Regulament privind administrarea, întreținerea și exploatarea locuințelor sociale din fondul locativ al Municipiului Mediaş;
7. să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;
8. să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţii exterioare ale clădirii (acoperiş, faţade, împrejmuiri, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii;
9. să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (instalaţii de alimentare cu apă, canalizare, instalaţii de încălzire centrală, instalaţii electrice etc.);
10. sesizează municipiul Mediaş, periodic sau ori de câte ori este necesar, cu privire la lucrările de investiţii sau reparaţii capitale ce se impun a fi realizate la unităţile locative gestionate;
11. ţine o evidenţă strictă a stării de ocupare şi a stării fizice a unităţilor locative gestionate;
12. predă și preia către /de la chiriaș, unitatea locativă pe bază de proces-verbal de predare - primire în care se consemnează starea acesteia;
13. preia și recepționează unitățile locative noi;
14. reziliază contractele de închiriere şi evacuează chiriaşii în termen de 90 de zile de la neplata de către aceştia a tarifului de închiriere;
15. notifică şi acţionează în instanţă chiriaşii rău-platnici pentru recuperarea debitelor rezultate din neplata tarifelor de închiriere în timp util, până la împlinirea termenului de prescripţie al dreptului la acţiune;
16. recuperează debitele privind chiriile existente în evidenţă 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 obligaţiilor prezentului regulament de către chiriaş sau a confirmării părăsirii locuinţei de către acesta;
2. să ia măsuri de evacuare şi de recuperare a daunelor în cazul producerii de către chiriaş de pagube sau distrugeri de orice fel la unităţile 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. Chiriaşii 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, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum şi orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte 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 folosința 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 şi componenţa 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 chiriaşului aducerea bunului la starea iniţială, precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaş;

8. să asigure curățenia și igienizarea spațiilor din interiorul locuinței, dar și celor aflate în folosința 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 liniştea celorlalţi locatari între orele 22,00-8,00 şi 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 sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii 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 locuinţa, să nu transmită dreptul de folosinţă a acesteia altor

persoane, şi să nu schimbe destinaţia locuinței sociale, sub sancţiunea rezilierii

contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi 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 LOCUINŢE**

**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 locuinţe se depun la registratura Direcției de Asistență Socială Mediaş, însoţite de următoarele acte:

(a) declaraţii pe proprie răspundere ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere

care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind permutarea gratuită a posesiei şi folosinţei locuinţelor;

(b) adeverinţe de la administrator care să certifice faptul că nu se înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune;

(c) avizul furnizorilor de utilităţi (energie electrică, gaz, apă, salubritate) din care să

reiasă faptul că nu se înregistrează restanţe în evidenţa acestora.

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

3. Dacă schimbul de locuinţe a fost aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Mediaş se va modifica obiectul contractului prin act adiţional, titularii beneficiind de continuitatea contractelor iniţiale.

4. În cazul în care se aprobă schimbul de locuinţe, beneficiarii vor depune adeverinţe la zi, potrivit pct. 1 lit. b) şi c), în termen de maximum 15 zile de la înştiinţare, sub sancţiunea nevalidării schimbului.

**(2)** Se interzic schimburile de locuinţe pe baza unor înţelegeri care pot presupune obţinerea de beneficii cu titlu oneros, sub sancţiunea pierderii locaţiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

**CAPITOLUL IV**

**DISPOZIȚII FINALE**

 **Art. 7. (1)** Respectarea prezentului regulament este obligatorie atât pentru chiriaş, cât şi pentru membrii familiei şi alte persoane care locuiesc împreună cu aceştia la aceeaşi adresă, în sens contrar, orice încălcare a obligaţiilor menţionate 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 prezentuluiregulament reprezintă o faptă contravenţională, aceasta va fi sancţionată cu amenda, stabilită şi aplicată de autorităţile competente.

**(3)** Concomitent cu rezilierea contractului, chiriaşul va fi obligat să achite atât contravaloarea chiriei cât şi obligaţiile de plată restante la utilităţi şi întreţinere calculate până la data predării efective a locuinţei în baza procesului-verbal de predare-primire.

**(4)** În cazul în care chiriaşul refuză să predea de bunăvoie locuinţa socială continuând să locuiască abuziv în acest imobil şi după rezilierea contractului, împotriva acestuia se va recurge la evacuare în baza unei hotărâri judecătoreşti prin executorul judecătoresc şi va pierde dreptul de a mai obţine o altă locuinţă socială pe raza municipiului Mediaş.

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

 **Director executiv D.A.S. Mediaş Director executiv adj. D.A.S. Mediaş**

 Ec. Conea Mihaela Soc. Popa Camelia

 **Avizat juridic**