6

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL BUȘTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind criteriile, repartizarea si inchirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din Orașul Bușteni

Având în vedere:

– Referatul de aprobare nr.15989 din 06.10.2026 al Primarului Orașului Bușteni, în calitate de inițiator;

– Raportul de specialitate nr. 15992 din 06.19.2026 al compartimentului Spatiu Locativ si Comp.Juridic;

Avizele de specialitate ale Comisiei nr.1 (Economica)- pentru programul de dezvoltare economico –sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului , servicii, comert si turism, cooperarea institutionala pe plan intern sau extern; Comisiei nr.2(Urbanism)-pentru amenajarea teritoriului , urbanism, realizarea lucrarilor publice , conservarea monumentelor si de arhitectura, atribuirea sau schimbarea in conditiile legii, denumiri de strazi, de piete si obiective de interes public local; Comisiei nr.3(Juridica) - pentru administratie publica locala, drepturile omului , problemele minoritatilor , juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie.

In baza:

– contractul de finanțare nr. 138054 din 07.12.2022, încheiat cu Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, pentru proiectul Construirea de locuințe nZEB pentru tineri in orasul Bușteni, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 – Fondul local, Investiția I.2;

– prevederile Ghidului specific PNRR/2022/C10 – Componenta 10, Fondul local, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare;

– prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. 193/2026 privind actualizarea tarifului ;unar al chiriei(lei/mp) practicat pentru spatiile cu destinatia de locuinte apartinand domeniului public sau privat al statului ori al unitatilor administrative-teritoriale, precum si pentru locuintele de serviciu, locuintele de interventie si caminele pentru salariati ai societatilor reglementate de Legea societatilor nr.31/1990, companiilor si societatilor nationale si a regiilor autonome reglementate de Legea 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si pentru curtile si gradinile aferente suprafetelor locative;

– prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

P R O P U N E:

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul privind criteriile, repartizarea si inchirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din Orașul Bușteni, prevăzut în anexa la prezentul proiect de hotarare si criteriile de eligibilitate, criteriile de prioritate si punctaj, prevazute in anexa nr.1 la Regulament.

Art. 2 - Repartizarea locuințelor nZEB pentru tineri, se face de către Comisia de selecție a dosarelor constituită in acest sens, cu respectarea regulamentului si criteriilor aprobate.

Art.3.- Prezenta hotărâre va fi dusa la inceplinire de Primarul orasului Busteni, prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratie Publica Locala o va comunica:

- Instituției Prefectului – Județul Prahova,

- Primarului Orașului Bușteni,

- Comp. Spatiu Locativ;

- Membrilor Comisiei de selecție a dosarelor și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și publicare pe pagina de internet a Primăriei Orașului Bușteni.

INIȚIATOR,
PRIMAR

Florescu Alexandru Emil

Busteni, 06.10.2026
Nr. 218

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dulLibertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

Nr. 15989/06.10.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind criteriile, repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova

Având în vedere necesitatea stabilirii unui cadru unitar, transparent și nediscriminatoriu pentru repartizarea, închirierea și administrarea locuințelor cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB), realizate în cadrul investiției **„Construire locuințe nZEB pentru tineri în orașul Bușteni"**, se impune aprobarea unui regulament specific privind modul de utilizare și administrare a acestor locuințe.

Locuințele realizate în cadrul investiției sunt destinate asigurării unor condiții de locuire corespunzătoare și eficiente energetic pentru persoanele/familiile care îndeplinesc criteriile stabilite de autoritatea administrației publice locale.

Regulamentul este necesar și pentru asigurarea unei administrări eficiente a patrimoniului Orașului Bușteni, precum și pentru prevenirea situațiilor de aplicare neunitară a criteriilor de repartizare și de stabilire a obligațiilor chiriașilor.

Față de cele prezentate și ținând seama de necesitatea reglementării modului de repartizare, închiriere și administrare a locuințelor nZEB aflate în proprietatea Orașului Bușteni,

PROPUN

Consiliului Local al Orașului Bușteni adoptarea proiectului de hotărâre privind:

„Aprobarea Regulamentului privind criteriile, repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova", în forma prevăzută în anexa care face parte integrantă din proiectul de hotărâre.

PRIMAR,
Jr. Florescu Alexandru Emil

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulațieacestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dulLibertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

Nr. 15992/06.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind criteriile, repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova

I. Obiectul proiectului de hotărâre

Prin proiectul de hotărâre supus analizei se propune aprobarea **Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova**, regulament care va constitui cadrul administrativ pentru stabilirea condițiilor de acces, criteriilor de eligibilitate și prioritizare, procedurii de repartizare și încheierii contractelor de închiriere pentru locuințele realizate în cadrul proiectului: **„Construire locuințe nZEB pentru tineri în oraș Bușteni, județul Prahova"**.

Proiectul are ca obiect realizarea de locuințe cu performanță energetică ridicată, destinate tinerilor, în condițiile și cu respectarea cerințelor stabilite prin documentația proiectului și prin contractul de finanțare aferent.

Potrivit documentației proiectului, locuințele sunt realizate pe amplasamentul str. Ștefan cel Mare, nr.2A - 6 apartamente;

II. Necesitatea și oportunitatea adoptării regulamentului

Adoptarea unui regulament este necesară pentru asigurarea unui cadru clar, transparent și nediscriminatoriu privind accesul tinerilor la locuințele nZEB realizate prin proiect.

Regulamentul va stabili în mod unitar:

1. categoriile de persoane care pot solicita repartizarea unei locuințe;
2. condițiile de eligibilitate;
3. documentele necesare pentru constituirea dosarului;
4. modalitatea de verificare a cererilor;
5. criteriile de prioritizare și punctaj;
6. modul de întocmire a listei de priorități;
7. atribuțiile comisiei de analiză și repartizare;
8. procedura de repartizare a locuințelor;
9. condițiile de încheiere și executare a contractelor de închiriere;
10. drepturile și obligațiile chiriașilor;
11. condițiile privind utilizarea și întreținerea locuințelor nZEB;
12. modalitatea de soluționare a contestațiilor.

Reglementarea acestor aspecte este necesară în vederea asigurării unei proceduri obiective și verificabile pentru repartizarea celor 6 locuințe.

III. Temeiul legal

La elaborarea regulamentului au fost avute în vedere, după caz, următoarele acte normative:

- **OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 114/1996 privind locuințele**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care dispozițiile acesteia sunt incidente;
- **HG nr. 1275/2000** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, în măsura aplicabilității;
- actele normative și documentele specifice **Planului Național de Redresare și Reziliență – Componenta 10 – Fondul Local – Investiția I.2**, aplicabile proiectului;

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulațieaacestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

- **contractul de finanțare** aferent proiectului „Construire locuințe nZEB pentru tineri în oraș Bușteni, județul Prahova";
- ghidul specific și instrucțiunile aplicabile investiției;
- celelalte acte normative incidente regimului juridic al locuințelor și proprietății publice/private a unităților administrativ-teritoriale.

Potrivit art. 17 din Legea nr. 372/2005, clădirile noi din proprietatea/administrarea autorităților administrației publice trebuie să respecte cerințele aplicabile clădirilor al căror consum de energie este aproape egal cu zero, iar nivelul necesarului de energie este stabilit prin reglementările tehnice specifice.

IV. Regimul locuințelor

Locuințele care fac obiectul regulamentului sunt locuințe nZEB realizate în cadrul proiectului menționat și destinate tinerilor, în conformitate cu obiectivele și condițiile proiectului finanțat.

Precizarea regimului juridic al locuințelor este necesară pentru aplicarea corectă a prevederilor referitoare la acces, repartizare, închiriere, stabilirea chiriei și încetarea contractelor.

În acest sens, **regimul juridic și destinația locuințelor vor fi stabilite și aplicate cu respectarea contractului de finanțare, a ghidului specific PNRR și a legislației incidente**.

V. Criterii de eligibilitate și repartizare

Pentru asigurarea unui proces transparent, regulamentul stabilește criterii privind:

- vârsta solicitantului (18-35 ani);
- situația locativă;
- veniturile solicitantului și ale familiei;
- numărul membrilor familiei;
- numărul copiilor aflați în întreținere;
- situații speciale sau de vulnerabilitate, dacă sunt prevăzute în documentația proiectului;
- domiciliul/reședința;
- alte criterii prevăzute de legislația aplicabilă și de documentele proiectului.

Stabilirea punctajului se va face pe baza documentelor justificative prezentate de solicitant.

În vederea prevenirii oricăror situații de discriminare, criteriile vor fi aplicate în mod uniform tuturor solicitanților aflați în situații comparabile.

VI. Comisia de analiză și repartizare

Pentru verificarea dosarelor și stabilirea ordinii de prioritate se va constitui o comisie de analiză și repartizare, prin actul administrativ corespunzător.

Comisia va avea, în principal, următoarele atribuții:

a) verificarea documentelor depuse;
b) stabilirea eligibilității solicitanților;
c) acordarea punctajului conform regulamentului;
d) întocmirea listei de priorități;
e) analizarea contestațiilor, în condițiile stabilite prin regulament;
f) formularea propunerilor de repartizare;
g) întocmirea documentelor aferente procedurii.

VII. Stabilirea chiriei

Având în vedere că locuințele nZEB fac obiectul unui proiect distinct finanțat prin PNRR, iar regimul lor juridic trebuie corelat cu documentația proiectului, **cuantumul și modalitatea de calcul al chiriei vor fi stabilite numai cu respectarea regimului juridic aplicabil locuințelor și a condițiilor contractului de finanțare**.

În situația în care locuințele nu sunt încadrate juridic drept locuințe sociale, plafonarea chiriei prevăzută în mod specific pentru locuințele sociale nu va fi aplicată automat.

Înainte de stabilirea cuantumului chiriei, compartimentul de specialitate va întocmi o **notă de fundamentare a chiriei**, având în vedere:

- regimul juridic al locuințelor;
- prevederile legislației aplicabile;

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulațieaacestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dulLibertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

- condițiile proiectului și contractului de finanțare;
- suprafața locuinței;
- costurile de administrare și întreținere;
- costurile aferente exploatării clădirii;
- obligațiile beneficiarului privind utilitățile;
- eventualele limite impuse de legislația sau documentația finanțatorului.

VIII. Respectarea caracteristicilor nZEB

Având în vedere specificul clădirilor, regulamentul stabilește obligația chiriașilor de a utiliza locuințele și instalațiile aferente conform destinației și instrucțiunilor tehnice.

Chiriașii vor avea obligația de a:

- utiliza corespunzător instalațiile de încălzire, ventilare și apă caldă;
- nu efectua modificări constructive sau intervenții asupra instalațiilor fără acordul proprietarului;
- nu interveni asupra elementelor care contribuie la performanța energetică a clădirii;
- respecta instrucțiunile de exploatare ale echipamentelor;
- permite efectuarea verificărilor tehnice prevăzute de legislație și de contract.

Aceste prevederi sunt necesare pentru păstrarea performanței energetice pentru care imobilele au fost proiectate și finanțate.

IX. Transparența și soluționarea contestațiilor

Pentru asigurarea transparenței procedurii, regulamentul prevede publicarea condițiilor de eligibilitate, a documentelor necesare, a criteriilor și a termenelor aplicabile.

Solicitanții vor avea posibilitatea de a contesta rezultatul verificării sau punctajul acordat, în termenul și în condițiile prevăzute în regulament.

X. Concluzii

Având în vedere cele prezentate, apreciem că aprobarea **Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova** este necesară și oportună pentru asigurarea unui cadru unitar, transparent și nediscriminatoriu privind repartizarea și administrarea locuințelor realizate în cadrul proiectului.

În temeiul prevederilor art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și având în vedere competențele Consiliului Local privind administrarea patrimoniului și gestionarea intereselor comunității locale, **propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Orașului Bușteni proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni, județul Prahova**, în forma prezentată.

Întocmit,
Compartiment Spațiu Locativ și Concesiuni
Insp. Georgescu Mihaela

Avizat,
Compartiment juridic
Jr. Mihăilă Mihaela

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulațieaacestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dulLibertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

ANEXĂ LA HCL NR. ...../.....

REGULAMENT

privind criteriile, repartizarea și închirierea locuințelor nZEB situate în orașul Bușteni, Str. Ștefan cel Mare FN, realizate în cadrul proiectului „Construire locuințe nZEB pentru tineri în oraș Bușteni, județ Prahova"

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

Art. 1. (1) Prezentul regulament stabilește cadrul și procedura privind constituirea evidenței solicitanților, stabilirea criteriilor de eligibilitate și prioritizare, repartizarea și închirierea locuințelor nZEB realizate în cadrul proiectului „Construire locuințe nZEB pentru tineri în oraș Bușteni, județ Prahova".
(2) Locuințele sunt realizate în cadrul proiectului finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 – Fondul Local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe pentru tineri și pentru specialiști din sănătate și învățământ.

Art. 2. Locuințele care fac obiectul prezentului regulament sunt cele realizate pe amplasamentul str. Ștefan cel Mare 2A – 6 apartamente, dispuse după cum urmează: la parter 1 apartament cu 3 camere, la etajele superioare câte 1 apartament cu 2 camere și un apartament tip garsonieră, la mansard 1 apartament cu 2 camere

Art. 3. (1) Locuințele se află în proprietatea/administrarea UAT Oraș Bușteni, potrivit regimului juridic stabilit prin actele de dobândire, documentația proiectului și legislația aplicabilă.
(2) Destinația locuințelor este aceea de locuințe destinate închirierii către tineri eligibili, cu respectarea condițiilor asumate prin proiectul finanțat prin PNRR.

Art.4. Repartizarea și închirierea locuințelor se realizează cu respectarea:
a) Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
b) OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
c) Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care dispozițiile acesteia sunt incidente;
d) HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, în măsura aplicabilității;
e) Ghidului specific PNRR/2022/C10, Fondul local, aprobat prin Ordinul MLDPA nr. 999/2022, cu modificările și completările ulterioare;
f) contractului de finanțare și eventualelor instrucțiuni ale autorității finanțatoare;
g) prezentului regulament.

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivețeprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

Art.5. Repartizarea unei locuințe nu constituie un drept automat rezultat din depunerea cererii, aceasta fiind condiționată de îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, de punctajul obținut și de existența unei locuințe disponibile.

CAPITOLUL II
Categoriile de beneficiari și condițiile de eligibilitate

Art.6. Pot solicita repartizarea unei locuințe nZEB persoanele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Ghidul specific aferent Planului Național de Redresare și Reziliență - Componenta C10 - Fondul Local, Investiția I.2 și pin prezentul regulament

Art. 7. În sensul prezentului regulament:
a) **solicitant** - persoana care formulează cerere pentru repartizarea unei locuințe, tânăr între 18-35 ani;
b) **familie** - soțul, soția, copiii și, după caz, celelalte persoane care locuiesc și gospodăresc efectiv împreună, potrivit legii;
c) **copil aflat în întreținere** - copilul minor sau copilul major aflat în continuarea studiilor în condițiile legii și care locuiește și gospodărește împreună cu solicitantul;
d) **grup vulnerabil** - grup de persoane aflat într-o situație care generează marginalizare sau excluziune socială, în sensul legislației privind asistența socială și prevenirea marginalizării sociale, conform art.6 lit.p) din Legea 292/2011;
e) **condiții de locuire precare** - situații de locuire care nu asigură condiții corespunzătoare de siguranță, igienă, intimitate sau confort minimal;
g) **supraaglomerare** - situația în care numărul persoanelor care locuiesc efectiv în spațiul respectiv, raportat la numărul camerelor și suprafața utilă, nu permite asigurarea unor condiții corespunzătoare de locuire;
h) **comisia** - Comisia de analiză și repartizare desemnată potrivit prezentului regulament;
i) **lista de prioritate** - documentul prin care solicitanții eligibili sunt ierarhizați în ordinea descrescătoare a punctajului obținut;
j) **lista de repartizare** - documentul care cuprinde persoanele cărora li se propune repartizarea efectivă a unei locuințe disponibile.

Art. 8. La repartizarea locuințelor este obligatoriu să fie respectate cumulative următoarele criteria de eligibilitate :
- tinerii beneficiari vor satisface cumulative condiția de a proven dintr-o comunitate vulnerabilă/grup vulnerabil;
- să aibă între 18 și 35 ani;
- un venit pe membru de familie sub salariul mediu lunar pe economie:
-să nu dețină o locuință /să nu fi deținut o locuință;
- să trăiască în prezent în condiții de locuire precare/supraaglomerate;

Art. 9. Îndeplinirea condițiilor de eligibilitate se verifică pe baza documentelor depuse de solicitant și a verificărilor efectuate de compartimentele de specialitate ale Primăriei Orașului Bușteni.

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

CAPITOLUL III
Depunerea și verificarea cererilor

Art. 10. (1) Cererile pentru repartizarea unei locuințe se depun la Registratura Primăriei Orașului Bușteni, în perioada stabilită și adusă la cunoștință publică.
(2) Anunțul privind deschiderea procedurii va cuprinde cel puțin:
a) perioada de depunere;
b) categoriile de beneficiari eligibili;
c) lista documentelor necesare;
d) criteriile de eligibilitate;
e) criteriile de punctaj;
f) modalitatea de solicitare a informațiilor suplimentare.
(3) Cererile și documentele se depun într-un dosar distinct pentru fiecare solicitant.

Art. 11. Cererea va fi însoțită, după caz, de:
a) copii ale actelor de identitate ale solicitantului și membrii familiei;
b) certificate de naștere ale copiilor;
c) certificate de căsătorie/hotărâre de divorț/documente privind situația familială;
d) documente privind veniturile tuturor membrilor familiei ;
e) declarație pe propria răspundere, autentificată, privind deținerea/nedeținerea unei locuințe;
f) documente privind situația locativă actuală (contract de închiriere dacă este cazul, declarația proprietarului, dacă este tolerat în spațiu);
g) certificate fiscale și/sau alte documente din care să rezulte situația patrimonială;
h) documente care atestă apartenența la un grup vulnerabil, acolo unde aceasta nu rezultă din ancheta socială;
i) certificat de încadrare în grad de handicap/documente medicale, după caz;
j) documente privind eventualele situații speciale;
k) alte documente solicitate prin anunțul de atribuire.

Art. 12. Compartimentul de specialitate verifică documentele și întocmește:
a) lista solicitanților eligibili;
b) lista solicitanților neeligibili, cu indicarea motivului;
c) fișa de calcul al punctajului pentru fiecare solicitant eligibil.

Art.13. Nedepunerea documentelor solicitate în termen conduce la neînscrierea dosarului în lista de prioritate pentru procedura respectivă.

CAPITOLUL IV
Comisia de analiză și repartizare

Art. 14.(1) În vederea verificării și analizării solicitărilor se constituie Comisia de analiză și repartizare. Componența comisiei se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local Bușteni și prin Dispoziția Primarului, potrivit competențelor legale.
(2) Comisia îndeplinește următoarele atribuții:
a) verifică îndeplinirea condițiilor de eligibilitate;
b) analizează documentele;
c) stabilește punctajul;

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeacepriveșteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateaşirespectareadrepturilorpersonalevizate"

d) motivează respingerea fiecărui dosar;
e) întocmește lista de priorități;
f) soluționează aspectele rezultate din verificarea dosarelor;
g) propune repartizarea locuințelor;
h) solicită completarea dosarului atunci când documentele depuse sunt insuficiente pentru stabilirea situației reale.
i) întocmește procese-verbale și documentele aferente procedurii.

Art.15. Solicitantului i se acordă un termen de 5 zile lucrătoare pentru completarea documentației.

CAPITOLUL V
Verificarea condițiilor de locuire

Art. 16. (1) Pentru solicitanți se efectuează anchetă socială în vederea verificării situației locative și sociale.
(2) Ancheta socială va urmări cel puțin:
a) numărul persoanelor care locuiesc efectiv în spațiu;
b) numărul camerelor și suprafața utilă disponibilă;
c) existența utilităților;
d) starea generală a locuinței;
e) condițiile de igienă și siguranță;
f) existența spațiilor corespunzătoare pentru copii;
g) caracterul temporar sau stabil al situației locative;
h) orice alte elemente relevante pentru stabilirea caracterului precar sau supraaglomerat al locuirii.
(3) Constatările se înscriu într-un formular/proces-verbal de anchetă socială și vor putea fi utilizate exclusiv pentru verificarea criteriilor stabilite prin prezentul regulament.

CAPITOLUL VI
Criterii de prioritizare și punctaj

Art. 17. (1) Stabilirea ordinii de prioritate se face pe baza criteriilor și punctajelor aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local Bușteni.
(2) Criteriile vor avea în vedere, în principal:
a) situația locativă actuală;
b)gradul de supraaglomerare;
c) numărul copiilor aflați în întreținere;
d)familie monoparentală;
e) situația persoanelor cu dizabilități;
f) situații sociale speciale;
g) domiciliul/reședința în orașul Bușteni.

Art. 18. Punctajul și criteriile de departajare se stabilesc prin **Anexa nr. 1 la prezentul regulament**.

Art. 19. În cazul egalității de punctaj între doi sau mai mulți solicitanți din categoria **tineri**, departajarea se realizează succesiv după:

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeacepriveșteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

a) numărul mai mare de copii aflați în întreținere;
b) existența unei dizabilități;
c) existența unei situații de supraaglomerare mai accentuate;
d) venitul mediu net lunar mai mic pe membru de familie;
e) data și ora înregistrării cererii complete.

CAPITOLUL VII
Lista de priorități și repartizarea locuințelor

Art. 20. Lista de priorități se întocmește în ordinea descrescătoare a punctajului obținut.

Art. 21. Listele provizorii se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Orașului Bușteni și pe pagina de internet a instituției, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

Art.22. (1) Persoanele nemulțumite pot formula contestație în termen de **5 zile lucrătoare** de la data afișării listei provizorii.
(2) Contestațiile se depun la Registratura Primăriei Orașului Bușteni.
(3) Contestațiile sunt soluționate în termen de **10 zile lucrătoare** de o comisie distinctă de cea care a realizat evaluarea inițială.
(4) Persoanele care au participat la evaluarea inițială a unui dosar nu pot participa la soluționarea contestației formulate cu privire la același dosar.

Art.23. După soluționarea contestațiilor se întocmește lista definitivă de prioritate, care se supune aprobării Consiliului Local al Orașului Bușteni.

Art.24. Repartizarea efectivă se face în limita numărului de locuințe disponibile și ținând seama de numărul de camere, suprafața și configurația locuinței, raportate la numărul de persoane din familia solicitantului.

Art.25. La data repartizării, solicitantul trebuie să reconfirme îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

Art.26. (1) Solicitantul căruia i s-a repartizat o locuință este notificat în scris.
(2) Acesta are obligația de a comunica acceptarea în termen de 5 zile lucrătoare.
(3) Refuzul nejustificat al unei locuințe corespunzătoare componenței familiei conduce la pierderea repartizării în cadrul procedurii respective.
(4) Locuința devenită disponibilă se repartizează următorului solicitant eligibil din lista corespunzătoare

CAPITOLUL VIII
Contractul de închiriere

Art. 27. Contractul de închiriere se încheie între UAT Oraș Bușteni, prin reprezentantul legal, și beneficiarul căruia i-a fost repartizată locuința.
Art. 28. Durata contractului, nivelul chiriei, condițiile de prelungire și celelalte clauze se stabilesc cu respectarea legislației aplicabile și a condițiilor proiectului PNRR.
Art. 29. Chiriașul are obligația:

a) să ocupe efectiv locuința;
b) să folosească locuința exclusiv pentru destinația sa;
c) să nu subînchirieze și să nu transmită folosința locuinței altor personae;
d) să achite la termen chiria, utilitățile și cheltuielile aferente;
e) să achite cheltuielile aferente consumurilor individuale;
f) să mențină locuința și instalațiile în stare corespunzătoare;
g) să nu efectueze modificări constructive fără acordul proprietarului;
h) să prezinte, la solicitarea autorității, documentele necesare reverificării condițiilor.
i) să permită verificările efectuate de reprezentanții proprietarului, în condițiile legii;
j) să comunice în termen de 30 de zile orice modificare privind situația familială, patrimonială, profesională sau locativă care poate influența dreptul de folosință;
k) să respecte regulile specifice de utilizare a unei clădiri nZEB;

CAPITOLUL IX
Stabilirea, actualizarea și plata chiriei

Art.29. Stabilirea chiriei (1) Pentru locuințele NZEB aflate în proprietatea UAT Orașul Bușteni, chiria se stabilește prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Bușteni, cu respectarea prevederilor legale aplicabile și a prezentului regulament.
(2) Nivelul chiriei se stabilește astfel încât să asigure recuperarea, în condițiile legii, a cheltuielilor aferente administrării, exploatării și întreținerii imobilului, precum și, după caz, recuperarea valorii investiției, în măsura permisă de regimul juridic al locuinței.
(3) La stabilirea chiriei se vor avea în vedere, după caz:
a) suprafața utilă a locuinței;
b) valoarea de inventar/valoarea de investiție a imobilului;
c) cheltuielile de administrare și întreținere;
d) cheltuielile aferente exploatării și mentenanței instalațiilor și echipamentelor NZEB;
e) durata de recuperare a investiției, dacă este cazul;
f) prevederile legale aplicabile categoriei de locuință;
g) nivelul veniturilor și situația familiei, numai în măsura în care legislația aplicabilă permite stabilirea chiriei în funcție de venit.

Art.30. Calculul chiriei (1) Chiria lunară se determină pe baza suprafeței utile a locuinței și a tarifului de chirie stabilit prin hotărâre a Consiliului Local.
(2) Pentru locuințele cu performanță energetică ridicată, costurile aferente exploatării și întreținerii sistemelor și echipamentelor specifice clădirii NZEB pot fi evidențiate distinct, potrivit reglementărilor legale și contractuale.
(3) Chiria stabilită potrivit prezentului regulament nu include contravaloarea utilităților consumate de chiriaș, acestea urmând a fi suportate separat de către titularul contractului de închiriere.

Art.31.Actualizarea chiriei (1) Chiria se actualizează în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și prin hotărâre a Consiliului Local, atunci când legea impune sau permite acest lucru.
(2) Orice modificare a cuantumului chiriei se comunică titularului contractului de închiriere și se aplică începând cu data stabilită prin actul administrativ sau contractual.

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfizice înceeacepriveșteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

Art. 32.Plata chiriei (1) Chiria se achită lunar, până la data de 30 a lunii pentru care este datorată, la casieria UAT Orașul Bușteni, prin virament bancar sau prin alte modalități de plată puse la dispoziție de autoritatea locală.
(2) Neachitarea chiriei la termen atrage aplicarea majorărilor/penalităților prevăzute de legislația în vigoare și/sau de contractul de închiriere.
(3) Debitele reprezentând chirii neachitate se urmăresc și se recuperează potrivit dispozițiilor legale aplicabile.

Art.33. Garanția(1) La încheierea contractului de închiriere, titularul poate constitui o garanție în cuantumul și în condițiile stabilite de legislația aplicabilă și de hotărârea Consiliului Local.
(2) Garanția poate fi utilizată pentru acoperirea obligațiilor neachitate ale chiriașului, precum și pentru repararea prejudiciilor produse locuinței, în condițiile legii.
(3) La încetarea contractului, garanția se restituie, după regularizarea tuturor obligațiilor contractuale ale chiriașului.

Art.34. Obligațiile chiriașului privind consumurile (1) Chiriașul are obligația de a achita integral și la termen facturile aferente consumurilor de energie electrică, apă, gaze, energie termică și/sau altor utilități, după caz.
(2) În cazul locuințelor NZEB, chiriașul are obligația de a utiliza instalațiile și echipamentele aferente clădirii în conformitate cu instrucțiunile tehnice și cu regulile stabilite de administrator.
(3) Modificarea, dezafectarea sau intervenția neautorizată asupra instalațiilor și echipamentelor energetice ale locuinței este interzisă.
Art.35. Stabilirea chiriei prin contract Cuantumul chiriei, modalitatea de plată, termenul de plată, obligațiile privind utilitățile, garanția și condițiile de actualizare a chiriei se înscriu în contractul de închiriere încheiat între UAT Orașul Bușteni și titularul locuinței.

CAPITOLUL X
Reguli specifice locuințelor nZEB

Art.36.(1) Beneficiarul are obligația să utilizeze instalațiile și echipamentele energetice ale locuinței conform instrucțiunilor tehnice.
(2) Este interzisă efectuarea unor intervenții care pot afecta performanța energetică a clădirii fără acordul proprietarului și fără respectarea legislației în domeniul construcțiilor.

Art.37. Locatarii vor fi informați cu privire la modul de utilizare eficientă a sistemelor de încălzire, ventilare, apă caldă, energie electrică și a celorlalte echipamente aferente clădirii.

CAPITOLUL XI
Verificarea menținerii condițiilor

Art. 38. (1) Primăria Orașului Bușteni poate verifica periodic îndeplinirea condițiilor care au stat la baza repartizării locuinței.
(2) Verificarea poate privi:
a) ocuparea efectivă a locuinței;
b) componența familiei;
c) situația patrimonială;
d) veniturile, în cazurile prevăzute de lege;

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

e) existența unei alte locuințe;
f) respectarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL XII
Încetarea dreptului de folosință

Art.39. Contractul de închiriere încetează în condițiile prevăzute de lege și de contract.

Art.40. Constituie, după caz, motive de încetare a contractului:
a) neîndeplinirea condițiilor legale;
b) declarații false la momentul depunerii cererii;
c) neplata chiriei și/sau a utilităților în condițiile prevăzute de contract;
d) subînchirierea sau transmiterea nelegală a dreptului de folosință;
e) schimbarea destinației locuinței;
f) neocuparea efectivă a locuinței;
g) degradarea gravă a locuinței;
h) încălcarea gravă și repetată a obligațiilor contractuale.
i) dobândirea unei locuințe, atunci când aceasta conduce la pierderea eligibilității potrivit regimului aplicabil;
j) pierderea calității care a determinat acordarea locuinței, atunci când aceasta constituie condiție obligatorie;
k) la expirarea duratei, dacă nu sunt îndeplinite condițiile pentru prelungire;
l) la cererea chiriașului;

CAPITOLUL XII
Dispoziții finale

Art.41. Furnizarea de declarații sau documente care nu corespund realității conduce la respingerea cererii sau, dacă repartizarea a fost deja efectuată, la inițierea procedurilor pentru încetarea contractului, fără a aduce atingere răspunderii civile, administrative sau penale, după caz.
Art.42. Situațiile neprevăzute în prezentul regulament se soluționează de către autoritatea competentă cu respectarea legislației în vigoare, a Ghidului specific PNRR, a contractului de finanțare și a celorlalte documente ale proiectului.
Art.43. Prevederile prezentului regulament se completează de drept cu dispozițiile actelor normative în vigoare.
Art.44. Prezentul regulament poate fi modificat sau completat prin Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Bușteni, cu respectarea obligațiilor asumate prin contractul de finanțare.

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeacepriveșteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează̆datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ANEXA NR. 1
la Regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din orașul Bușteni

CRITERII DE ELIGIBILITATE, CRITERII DE PRIORITATE ȘI PUNCTAJ

I. CRITERII DE ELIGIBILITATE

Pentru accesul la o locuință nZEB destinată închirierii, solicitantul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

1. Vârsta
Solicitantul trebuie să aibă vârsta cuprinsă între **18 și 35 de ani**, inclusiv, la data depunerii cererii, dacă această limită este confirmată de documentația aplicabilă proiectului.

2. Situația locativă
Solicitantul și membrii familiei sale nu dețin în proprietate o locuință, în condițiile stabilite prin legislația aplicabilă și prin documentația proiectului.

3. Situația de vulnerabilitate
Solicitantul trebuie să se afle într-o situație de vulnerabilitate socială/locativă, constatată prin documentele depuse și, după caz, prin anchetă socială efectuată de compartimentul de specialitate.

4. Situația veniturilor
Solicitantul trebuie să prezinte documente privind veniturile realizate de membrii familiei, în vederea stabilirii situației economice și a capacității de plată a chiriei, venitul pe membru de familie să fie sub salariu mediu lunar pe economie.

5. Situația locativă actuală
Solicitantul trebuie să prezinte documente din care să rezulte situația locativă actuală: chirie, locuire împreună cu părinții/rudele, spațiu impropriu, supraaglomerare, lipsa locuinței etc.

6. Alte condiții
Solicitantul trebuie să îndeplinească toate condițiile stabilite prin contractul de finanțare, ghidul specific PNRR și legislația aplicabilă la data repartizării.

II. CRITERII DE PRIORITATE ȘI PUNCTAJ

A. SITUAȚIA LOCATIVĂ – maximum 40 puncte

Situația solicitantului	Punctaj
Nu deține locuință și locuiește într-un spațiu impropriu	40 p
Locuiește cu părinții/rudele, în condiții de supraaglomerare	35 p
Locuiește cu părinții/rudele, fără spațiu locativ propriu	30 p
Locuiește cu chirie, cu contract	25 p
Locuiește cu chirie, fără contract	20 p
Alte situații locative care determină vulnerabilitate	10–20 p

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

B. SUPRAAGLOMERAREA LOCUINȚEI – maximum 20 puncte

Situația	Punctaj
Mai mult de 3 persoane/cameră de locuit	20 p
3 persoane/cameră	15 p
2 persoane/cameră	10 p
Nu există supraaglomerare	0 p

Supraaglomerarea se stabilește pe baza documentelor depuse și, după caz, prin anchetă socială.

C. COMPONENȚA FAMILIEI – maximum 30 puncte

Situația familiei	Punctaj
1 copil aflat în întreținere	10 p
2 copii aflați în întreținere	20 p
3 sau mai mulți copii aflați în întreținere	30 p

Pentru copiii aflați în întreținere se vor prezenta documentele doveditoare.

D. SITUAȚII SPECIALE – maximum 20 puncte

Situația	Punctaj
Persoană cu dizabilitate în familie	15 p
Copil cu dizabilitate	20 p
Persoană dependentă aflată în întreținere	10 p
Familie monoparentală	15 p
Tânăr care provine din sistemul de protecție a copilului	15 p

În cazul în care aceeași situație poate fi încadrată în mai multe categorii, punctajele nu se cumulează decât dacă regulamentul prevede expres acest lucru.

E. VENITUL FAMILIEI – maximum 20 puncte

Venitul net lunar pe membru de familie	Punctaj
Până la nivelul salariului minim net	20 p
Între salariul minim net și 1,25 salarii minime nete	15 p
Între 1,25 și 1,50 salarii minime nete	10 p
Peste 1,50 salarii minime nete	5 p

Venitul se determină pe baza documentelor justificative depuse pentru membrii familiei.

F. DOMICILIUL ÎN ORAȘUL BUȘTENI – maximum 15 puncte

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

Situația	Punctaj
Domiciliu în orașul Bușteni de peste 10 ani	15 p
Domiciliu în orașul Bușteni între 5 și 10 ani	10 p
Domiciliu în orașul Bușteni de până la 5 ani	5 p
Fără domiciliu în orașul Bușteni	0 p

Aplicarea acestui criteriu se va face numai dacă este compatibilă cu condițiile de eligibilitate și cu documentația proiectului PNRR.

III. DEPARTAJAREA LA PUNCTAJ EGAL

În situația în care doi sau mai mulți solicitanți obțin același punctaj, departajarea se realizează, în ordine, după următoarele criterii:

1. numărul mai mare de copii aflați în întreținere;
2. existența unei dizabilități;
3. existența unei situații de supraaglomerare mai accentuate;
4. venitul mediu net lunar mai mic pe membru de familie;

În cazul în care egalitatea persistă, se poate utiliza **data și ora înregistrării cererii**, în ordinea cronologică a depunerii.

IV. STABILIREA PUNCTAJULUI

Art. 1. Punctajul se acordă numai pentru situațiile dovedite prin documente.
Art. 2. Comisia poate solicita documente suplimentare atunci când cele depuse nu permit stabilirea situației reale.
Art. 3. Situația socială și locativă va fi verificată prin anchetă socială.
Art. 4. Declarațiile false sau prezentarea unor documente nereale conduc la respingerea cererii, iar dacă falsul este constatat ulterior repartizării, se vor aplica dispozițiile legale și contractuale incidente.
Art. 5. Punctajul final se înscrie într-o fișă individuală de evaluare, semnată de membrii comisiei.
Art. 6. Lista solicitanților se întocmește în ordinea descrescătoare a punctajului final.
Art. 7. Criteriile și punctajele pot fi modificate numai prin hotărâre a Consiliului Local Bușteni, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de documentația proiectului finanțat prin PNRR.

Întocmit,
Compartiment Spațiu Locativ și Concesiuni
Insp. Georgescu Mihaela

AVIZAT,
Compartiment juridic
Jr. Mihăilă Mihaela

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateaşirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOROMÂNIA - PRAHOVA - ORAŞUL BUŞTENI - PRIMĂRIA
Bulevardul Libertăţii nr. 91, Tel: +40/0244/322005 Fax: +40/0244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: office@orasul-busteni.ro

Nr.15996 din 06.10.2026

,

ANUNT CONSULTARE PUBLICA

In conformitate cu prevederile art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administratia publica, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, aducem la cunoștința publica faptul că dl. Primar al orasului Busteni a inițiat, proiectul de hotărâre:

- **Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind criteriile, repartizarea si inchirierea locuințelor nZEB destinate tinerilor din Orașul Bușteni.**

care urmează a fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al orașului Busteni.

Textul integral al proiectului de hotărâre însoțite de referatul de aprobare, raportul de specialitate și documentația pot fi accesate pe pagina oficiala www.orașul-bușteni.ro la Secțiunea Consiliul Local – proiecte supuse dezbaterii publice și la Anunțuri Generale.

Personele interesate pot depune in scris recomandari, sugestii si opinii privind acest document, la registratura Primariei orasului Busteni sau pe e-mail: office@orașul-busteni.ro.

PRIMAR,
Florescu Alexandru Emil