



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOT RÂRE

privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în municipiul Constanța
în categoria cl dirilor i terenurilor neîngrijite

Consiliul local al municipiului Constan a, întrunit în edin a ordinar din data de _____ 2016,

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal F g d u înregistrat sub nr. 176862/15.12.2015, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 studii, prognoze economico-sociale, buget finan e i administrarea domeniului public i privat al municipiului Constan a, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare i dezvoltare urbanistic , realizarea lucr rilor publice, protec ia mediului înconjur tor, conservarea monumentelor istorice i de arhitectur , raportul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administra ia public , juridic , ap rarea ordinii publice, respectarea drepturilor i libert ilor cet eanului i referatul Direc iei urbanism nr. 176861/15.12.2015;

Având în vedere prevederile art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c) i ale art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administra ia public local , republicat ,

HOT R TE

Art. 1 - Se aprob criteriile de încadrare în categoria cl dirilor i terenurilor neîngrijite a imobilelor situate în municipiul Constanța, conform anexei care face parte integrant din prezenta hot rre.

Art. 2 - În vederea identific rii imobilelor (teren și/sau construcție) neîngrijite de pe raza municipiului Constanța, se împuternicesc angajații Direcției poliția local din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verific ri pe raza unit ții administrativ-teritoriale i s întocmeasc fi a de evaluare i nota de constatare, conform anexei.

Art. 3 - Dup identificarea i evaluarea imobilului precizate la art. 2, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 6 luni s efectueze lucr rile de întreținere necesare și să mențină în continuare imobilul în stare de îngrijire.

Art. 4 - Dac în interiorul termenului de 6 luni precizat la art. 3, proprietarul cl dirii s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.

Art. 5 - Dac dup expirarea termenului precizat la art. 3 se constat în teren c proprietarul nu a efectuat lucr rile de întreținere necesare, persoanele prevăzute la art. 2 vor încheia o not de constatare în care va fi consemnat menținerea clădirii / terenului în categoria imobilelor neîngrijite. În acest caz, în baza notei de constatare, primarul va promova proiectul de hot rre întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Direcției poliția locală de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Hot rrea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare potrivit

nomenclaturii stradale, datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii Consiliului local.

Art. 6 - Hotărârea Consiliului local de majorare a impozitului poate fi revocată ca urmare a ieșirii imobilului respectiv din categoria celor neîngrijite în baza unui proces-verbal de conformitate încheiat în urma verificărilor efectuate în teren de către persoanele specificate la art. 2. Verificările vor fi solicitate în scris de către contribuabil.

Art. 7 - Fac excepție de la suprainpozitare clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire valabilă, în vederea construirii / renovării / demolării și au anunțat la ISC și la primărie, începerea lucrărilor.

Art. 8 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției poliția locală, Serviciului public de impozite, taxe și alte venituri ale bugetului local Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire, spre înștiințare, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTELE EDINTE ,

CONTRASEMNEAZĂ ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr. _____

CRITERII

privind încadrarea în categoria cl dirilor i terenurilor neîngrijite
a imobilelor situate în municipiul Constanta

I. CRITERII DE ÎNCADRARE A CL DIRILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA ÎN CATEGORIA CL DIRILOR NEÎNGRIJITE

Evaluarea aspectului general al imobilului:

Adres _____

Data _____

1. ACOPERI		
Învelitoare*		Punctaj
Nu este cazul	Nu exist	
F r degrad ri		0
Degrad ri minore	Învelitoarea lipsește și/sau e degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă reșezarea materialului învelitorii i remedieri locale.	2
Degrad ri medii	Învelitoare lipse te i/sau e degradat în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesit înlocuire i fixare.	7
Degrad ri majore	Învelitoare lipsește și/sau e degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezint curburii/rupturi majore. Necesit înlocuire total .	12

*Indiferent de materialul din care este alc tuit : țiglă, tablă, șindrilă, etc.

Corni , strea in , atic*		Punctaj
F r degrad ri		0
Degrad ri minore	Elementele de închidere sunt desprinse i degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficient reparația punctual .	2
Degrad ri medii	Elementele de închidere sunt desprinse i degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibil pe alocuri. Necesit înlocuire și refacere parțială.	7
Degrad ri majore	Elementele de închidere sunt desprinse i degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibil . Necesit înlocuire total . Risc pentru trec tori.	12

*Indiferent dac este strea in orizontal , înclinat sau înfundat

Jgheaburi, burlane i elemente de tinichigerie*		Punctaj
Nu este cazul	Nu exist	
F r degrad ri		0

Degrad ri minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățarea jgheaburilor.	2
Degrad ri medii	Jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire parțială.	7
Degrad ri majore	Jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.	12

*Indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decorația specifică (dacă există), etc.

2. FAȚADE		
Tencuială *		Punctaj
Fără degrad ri		0
Degrad ri minore	Degrad ri punctuale și incidentale ale tencuiei. Fără igrasie. Posibil remediere punctuală.	2
Degrad ri medii	Degrad ri locale ale tencuiei (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc.	7
Degrad ri majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	12

*Se vor lua în considerare balcoanele, soclul și alte componente ale fațadelor, dacă acestea există.

Zugrăveală *		Punctaj
Fără degrad ri		0
Degrad ri minore	Zugrăveala exfoliată incidental. Posibil remedierea punctuală.	2
Degrad ri medii	Zugrăveala exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.	3
Degrad ri majore	Zugrăveala exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafața fațadelor. Suprafețele se refac total.	4

*Se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul etc. componente ale fațadelor spre stradă, dacă acestea există.

Tâmplărie*		Punctaj
Fără degrad ri		0
Degrad ri minore	Vopsire defectuas (scorojit), uoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	2
Degrad ri medii	Materialele componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
Degrad ri majore	Materialele componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Necesită înlocuire completă.	4

*Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane), uși (împreună cu vitrine, porți de acces

Elemente decorative*		Punctaj
Nu este cazul		
Fără degrad ri		0
Degrad ri minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici	2
Degrad ri medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	3
Degrad ri majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc pentru trecători.	4

*Indiferent de materialul din care sunt alcătuite: stuc, piatră, fier, tablă, polistiren, etc.

3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR		
arpant *		Punctaj
Nu este cazul		
Fără degradări		0
Degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de deteriorare.	7
Degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii arșinatei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Risc pentru trecători.	12

*Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarnele, etc., componente ale arșinatei

Perete*		Punctaj
Fără degradări		0
Degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	7
Degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Risc pentru trecători. Reabilitarea se va face în baza unui proiect de consolidare și reparații capitale, ori se va desființa în baza unui proiect tehnic autorizat.	24

*Indiferent de materialul din care este compusă structura verticală: zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton, etc.

Împrejmuire*		Punctaj
Nu este cazul	Nu există	
Fără degradări		0
Degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibil remedierea punctuală.	2
Degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3
Degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial. Risc pentru trecători.	4

*Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elementele sale decorative

CAUZELE PROBABILE ALE DEGRADĂRILOR
Degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului, etc.
Degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri
Degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a RLU, etc.
OBSERVAȚII
LEGEND
Degradări minore. Sunt degradările asupra cărora nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafață. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.
Degradări medii. Sunt degradări care trebuie îndepărtate cât mai curând. Volumul

degrad rilor cuprinde pân la 50% din suprafață sau corp de construcție. In spatele degrad rilor medii nu se ascund degrad ri majore sau probeme constructive. Caracterul arhitectural al cl dirii este afectat parțial.			
Degrad ri majore. Aceste degrad ri sunt grave i trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continu . Volumul degrad rilor cuprinde mai mult de 50% din suprafața sau corpul construcției; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Construcția trebuie reabilitat sau desființată. Caracterul arhitectural al cl dirii este în pericol de a se pierde si/sau este distrus în mod intenționat.			
Punctajul total. Dup completarea fi ei de evaluare se va calcula punctajul total (însuând punctajele din coloana din dreapta corespunz toare nivelului de degradare).			
Punctajul de referință. În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evalu rii, punctajul maxim al respectivei categorii neevaluate se va sc dea din punctajul maxim de 100 puncte al fi ei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.			
Punctajul procentual. Reprezint valoarea exprimat în procente (cu dou zecimale) în urma împ rțirii punctajului total la punctajul de referință (puctaj total/punctaj de referință x 100). Punctajul procentual se alculeaz pentru fiecare imobil evaluat în parte.			
Categoria de impozitare a cl dirii			
Categoria 3. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 30,00% i 59,99%			
Categoria 2. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctajul procentual între 60,00% i 79,99%			
Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual între 80,00% i 100,00%			
PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

II. CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA ÎN CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE

Evaluarea aspectului general al terenului:

Adres _____

Data _____

1. Întreținere

Întreținut	0
Neîntreținut	50
F r de euri	0
Cu de euri	50
Observații	
Calculul punctajului în urma evalu rii	
Punctajul total. Se calculeaz însuând punctajele din coloana din dreapta, corespunz toare.	
Punctajul de referință este de 100 de puncte.	
Punctajul procentual. Reprezint valoarea exprimat în procente (cu dou zecimale) în urma împ rțirii punctajului total la punctajul de referință (PT/PR x 100). PP se calculează	

pentru fiecare imobil evaluat în parte.			
Categoria de impozitare a terenului			
Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual de 50,00%			
Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual de 100,00%			
PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

PRE EDINTE EDIN ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBALE

REFERAT

Nr. 176861 / 15.12.2015

Potrivit prevederilor art. 36 al Legii nr. 350/2001, actualizată și completată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care prevede, la alin (3): "Arhitectul-șef desfășoară o activitate de interes public, ale cărei scopuri principale sunt dezvoltarea durabilă a comunității, coordonarea activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu și a calității arhitecturale la nivelul unității administrativ-teritoriale".

De asemenea, la alin. (12) al aceluiași articol se preved următoarele:
"Structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al județului, al municipiului București, al municipiului sau al orașului îndeplinește următoarele atribuții principale: [...]"

d) urmărește punerea în aplicare a strategiilor de dezvoltare urbană și a politicilor urbane, precum și a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

[...]

f) organizează și coordonează constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date urbane;

g) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor aflate în gestiunea sa".

În temeiul prevederilor art. 486, alin. (5) - (8) al Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

"(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual. "

Având în vedere aceste prerogative legale, coroborate cu situația cu care ne confruntăm, aceea că în intravilanul municipiului există un număr important de imobile, terenuri și construcții, total neîngrijite cu proprietari care nu onorează calitatea pe care o au, iar autoritatea publică locală nu poate propune și finanța intervenții asupra unor proprietăți private, Direcția urbanism susține implementarea unei politici a Primăriei municipiului Constanța care să determine reabilitarea imobilelor degradate, coroborată cu igienizarea terenurilor libere neîngrijite.

Considerăm că analizarea, dezbateră și stabilirea unor criterii privind încadrarea imobilelor neîngrijite într-o categorie specială de impozitare, nu urmărește să aducă bani în plus la bugetul local, ci să îi stimuleze pe proprietarii acestor imobile să facă ceva cu ele - să le repare, să le vândă, să colaboreze cu primăria pentru întreținerea acestora, să își curețe terenurile într-o formă sau alta - iar în acest fel spațiul public va arăta mult mai bine. Se dorește responsabilizarea proprietarilor și determinarea lor în a-și trata cu respect vecinii, pentru că, în fapt, un teren în paragină ori o construcție aflată în stare de degradare afectează negativ imaginea zonei din care face parte, diminuând inclusiv valoarea terenurilor învecinate.

Prin reabilitarea și igienizarea imobilelor neîngrijite, populația din zonele respective va beneficia de un mediu mai prietenos pentru pietoni, de un țesut revitalizat, de investiții noi în zona în care locuiesc și nu în ultimul rând de mai multă siguranță în zonă.

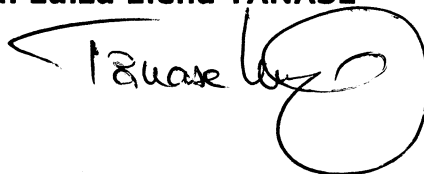
Prezentul proiect de hotărâre respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților,
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat
- promovarea unei dezvoltări durabile, a unui mediu socio-economic sănătos.

Propunem spre avizare criteriile de încadrare a imobilelor situate în municipiul Constanța în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, conform anexei prezentate.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE



Inspector,
Cristina STAMAT

