

## Regulament privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza Orașului Zărnești, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri

### CAP.1. GENERALITĂȚI

**ART.1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT** îl constituie ASIGURAREA PUNERII ÎN VALOARE și ÎN SIGURANȚĂ A FONDULUI CONSTRUIT prin atingerea urmatoarelor obiective:

- gestionarea eficientă a patrimoniului construit și al patrimoniului cultural construit, după caz.
- punerea în siguranță a domeniului public
- creșterea atractivității turistice și investiționale
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor care dețin proprietăți în clădiri clasificate LMI sau în zone construite protejate clasificate LMI
- clarificarea unor situații juridice în care se regăsesc proprietarii de bună credință care din proprie inițiativă doresc reabilitarea clădirilor
- mobilizarea/atragerea de resurse financiare pentru realizarea lucrărilor de reabilitare

**ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI** îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condițiile de impunere a suprairozitării pe clădirile neîntreținute de pe raza Orașului Zărnești.

### ART.3. CADRUL LEGAL

#### ~ COD CIVIL

- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – cu toate modificările și completările ulterioare
- Ordinul M.L.P.T.L. 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobatarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice - cu toate modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 114/ 1996 republicată a locuinței cu modificările și completările ulterioare
- Legea 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 227/2015 privind NOUL Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobatarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- Hotărârea Consiliului Local nr. 366/2009 privind aprobatarea Regulamentului de stabilire a procedurii de instituire a taxelor speciale și a domeniilor în care se pot institui
- Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale republicată, actualizată.
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-architecturale a clădirilor, modificată cu legea 166-2016 cu completările și modificările ulterioare

### ART.4. DEFINIȚII - Termenii utilizati în cuprinsul prezentului regulament au urmatorul înțeles:

- ANVELOPA CLĂDIRII - totalitatea suprafețelor elementelor de construcție perimetrale, care delimită volumul interior al unei clădiri, de mediul exterior sau de spații neîncalcizite din exteriorul clădirii.
- CLĂDIRE/CONDOMINIU – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente, spații cu alta destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună, indiviza. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii, în condițiile în care se poate delimita proprietatea

comuna.

- **COPROPRIETAR** - persoana fizica sau juridica , de drept public ori de drept privat, care are in proprietate acel spatiu, respectiv apartament intr-un condominiu
- **INTRETINERE CURENTA** – set de lucrari în vederea pastrarii în bune conditii, pentru a face sa dureze aspectul și stabilitatea unei constructii, fara afectarea integritatii acestora
- **MONUMENT** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- **NOTA TEHNICA DE CONSTATARE** – document intocmit de reprezentantii Poliției Locale a Orasului Zarnesti și avizat de reprezentanții Institutiei Arhitectului Sef, care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladirii, prin care se stabileste incadrarea cladirii in una dintre cele 4 categorii : foarte buna, buna, satisfacatoare si nesatisfacatoare;
- **FIŞA DE EVALUARE** - document intocmit de reprezentanții Poliției Locale care va conține: elemente de identificare a imobilului, numărul și data întocmirii Notei tehnice de constatare, punctajul stabilit și starea tehnică, numele și prenumele proprietarilor, observații privitoare la existența unor autorizații de construire;
- **SOMAȚIA** - documentul intocmit de reprezentanții Poliției Locale, transmis imediat după avizarea notei tehnice, prin care proprietarului clădirii/unității individuale din clădirea neîngrijită, i se aduce la cunoștință că are obligația de a efectua lucrările care se impun, în caz contrar, începând de la data de 1 ianuarie a anului următor i se va majora impozitul pe clădire, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al Orasului Zarnesti cu 50%;
- **ADRESA DE CONSTATARE**– document prevăzut de pct. 168 lit. g), Titlul IX din HG nr. 1/2016, intocmit de reprezentanții Poliției Locale, în care va fi consimnată menținerea clădirii pentru care s-a intocmit fișa de evaluare și Nota tehnică de constatare în categoria celor neîngrijite. În această adresă de constatare vor fi menționati și proprietarii vizati de măsura suprairozitării.
- **PROPRIETARI**- persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri;
- **RECONVERSIE URBANA** – proces ce se aplica unui ansamblu urban in scopul revitalizarii lui, urmarindu-se modernizarea acestuia prin introducerea de alte noi functiuni ;
- **REPARATII CAPITALE** – inlocuirea sau refacerea parțiala sau completă a unor elemente principale ale constructiei
- **REPARATII CURENTE** – ansamblu de operatii efectuate asupra unei constructii în vederea mentinerii sau readucerii în stare de normală de functionare , fara afectarea stabilitatii și integritatii acestora
- **REABILITARE**- orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente inclusive a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege
- **TRONSON DE CLADIRE** – parte dintr-o cladire , separata prin rost , avand aceleasi caracteristici constructive;
- **SERVICIU PUBLIC** - structura de organizare prin care se derulează o activitate de interes public, contraprestația taxei speciale, activitate asumată de autoritatea publică (Orasul Zarnesti preia sarcina reabilitării fațadei în schimbul taxei de reabilitare a fațadei)
- **UTILITATE PUBLICĂ** - în interesul prezentului regulament,siguranța cetătenilor și aspectul exterior al patrimoniului imobiliar din Orasul Zarnesti.

## CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

**ART. 5.** Prezentul regulament se aplica tuturor clădirilor degradație din Zarnesti, dar cu prioritate clădirilor:

- a) -monumente istorice clasate sau situate in zone construite protejate clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobată de Ministerul Culturii și publicată în Monitorul Oficial al României– Anexa nr.1
- b) - amplasate pe străzile principale
- c) – situate pe toate platformele / siturile industriale, de prestari servicii sau agrozootehnice (existente sau în reconversie funcțională pe baza documentațiilor de urbanism aprobată)

## CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

**ART.6.** Proprietarii clădirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementarilor legale în vigoare, să asigure starea tehnică corespunzătoare a acestora, prin efectuarea lucrărilor de consolidare, restaurare, reparatii curente și de întreținere.

**ART.7.** Starea tehnică corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentantii orașului Zarnesti, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare a clădirilor civile" - model prezentat în Anexa nr. 2a, respectiv a "Notei tehnice de constatare a clădirilor industriale și agrozootehnice" - model prezentat în Anexa nr. 2b.

**ART.8.** Se stabilește urmatoarea clasificare a clădirilor care intră sub incidența acestui regulament, în raport cu starea tehnică a clădirii, atestată pe baza Notei tehnice de constatare:

- a. clădiri cu stare tehnică a clădirii buna sau foarte buna - stare bună
- b. clădiri cu cu stare tehnică a clădirii satisfăcătoare - stare corespunzătoare
- c. clădiri cu cu stare tehnică a clădirii nesatisfăcătoare - stare necorespunzătoare

## CAP. 4. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR DEGRADATE

**ART.9.** Identificarea clădirilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren prin completarea, Formular : Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite (prin grija Poliției Locale) și Notei tehnice de constatare a stării clădirilor.

**ART.10.** Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește comisia legal constituită în acest scop și de către reprezentanții Poliției Locale a orașului Zarnesti și în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Institutia Arhitectului Sef, Direcția Județeană de Cultură, Inspectoratul Teritorial în Construcții etc.) sau la autosesizare.

**ART.10^1.** Proprietarii din clădirile pentru care s-a întocmit Nota tehnică de constatare a stării tehnice a imobilelor, în urma căreia s-a stabilit că prezintă o stare nesatisfăcătoare, vor fi somați de reprezentanții Poliției Locale ca până la data de 30 noiembrie anul în curs să ia măsurile care se impun pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare.

**ART.10^2.** Dacă proprietarii somați au efectuat lucrările necesare, vor încunoaște comisia legal constituită în acest scop prin Poliția Locală Zarnesti despre finalizarea lucrărilor. Lucrările efectuate în baza unei autorizații de construire se vor considera finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, conform măsurilor impuse în nota de constatare și conform prevederilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, întocmindu-se un proces-verbal de recepție semnat și de reprezentantul Primăriei Zarnesti. În cazul lucrărilor efectuate în baza unei autorizații de construire, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor are semnificația procesului-verbal de conformitate prevăzut de pct. 168 lit. f) din HG nr. 1/2016.

Autorizatiile de construire care se vor emite având ca scop reabilitarea clădirilor, după caz, vor avea

stabilita o durata de executie a lucrarilor cuprinsa intre 12 si 24 luni, in functie de complexitatea lucrarilor autorizate. Complexitatea lucrarilor se evalueaza de catre Serviciul Urbanism din cadrul Primariei Zarnesti tinand cont de suprafata fatadelor, regimul de inaltime, categoriile de lucrari de construire necesare, varietatea decoratiunilor etc. In situatiile bine justificate in care titularul autorizatiei de construire nu a putut sa se incadreze in durata de valabilitate a autorizatiei de construire si solicita prelungirea acesteia, aceasta se va prelungi cu termenul prevazut de lege, doar in situatia in care lucrarile de construire au fost incepute efectiv in perioada de 1 an de zile de la emiterea autorizatiei de construire.

Pentru lucrările care, conform art. 11 din Legea nr. 50/1991 se pot executa fără autorizație de construire, reprezentantii Politiei Locale, în urma înștiințării transmise de proprietari privind finalizarea lucrarilor, vor intocmi o nouă notă tehnică de constatare a stării tehnice a imobilului, iar dacă încadrarea stabilește tot o stare tehnică nesatisfăcătoare, se va aplica măsura supraimpozitării. Nota tehnică de constatare a stării tehnice a imobilului ține locul procesului-verbal de conformitate prevăzut de art. 168 lit. f) din HG nr. 1/2016.

Notificările/înștiințările privind măsurile de remediere luate, depuse la Primăria Zarnesti, se vor transmite Poliției Locale.

**ART.10<sup>^</sup>3.** În situația în care proprietarul/proprietarii înștiințați au obținut o autorizație de construire, după comunicarea somației, și au anunțat începerea lucrarilor, măsura supraimpozitării se suspendă pe perioada de valabilitate a autorizației de construire cu condiția obținerii procesului-verbal de recepție semnat și de reprezentanții Primariei Zarnesti.

**ART.10<sup>^</sup>4.** În cazul nerespectării termenului autorizat de finalizare a lucrarilor, respectiv neîncheierea lor cu proces verbal semnat de reprezentantul Primariei, impozitul majorat se va recalcula și aplică începând cu 1 ianuarie a anului următor celui în care proprietarului/proprietarilor li s-au adus la cunoștință înștiințările, cu respectarea termenului de prescripție de 5 ani în care se pot stabili creanțe fiscale, prevăzut de art. 110 alin. (1) din Codul de procedură fiscală.

**ART.10<sup>^</sup>5.** Persoanele prevăzute la art. 10<sup>^</sup>3, vor fi menționate în anexa la Hotărârea Consiliului Local, cu caracter individual, de majorare a impozitului pe imobilul respectiv, dar sarcina fiscală - impozitul majorat - va deveni exigibilă începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care trebuiau finalizate lucrările și obținută recepția acestora, aceste aspecte fiind menționate în acea hotărâre.

**ART.10<sup>^</sup>6.** Pentru imobilele supraimpozitate in anul fiscal 2019 se va parurge procedura prevazuta in H.G. nr. 1/2016 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare ale Codului Fiscal, ce se va derula in anul 2020, asa cum este ea reglementată de prezentul act administrativ ( in sensul intocmirii Notelor tehnice de constatare, a fiselor de evaluare - *Formular :Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite asigurat prin grija Poliției Locale*), a somarii contribuabililor si a comunicarii masurilor de supraimpozitare).

#### **ART.11.**

**Alin. 1** Înștiințările transmise, precum și adresa de constatare întocmită pentru fiecare clădire pentru care s-a întocmit Nota tehnică de constatare a stării tehnice a imobilelor după , în care se va menționa dacă s-au efectuat sau nu lucrările necesare - finalizate printr-un proces-verbal de recepție, sau în cazul celor pentru care nu este obligatorie obținerea unei autorizații de construire, dacă se constată, în urma comunicării de către proprietarii somați a măsurilor de remediere luate, că respectiva clădire prezintă o stare corespunzătoare, după întocmirea unei noi Note tehnice de constatare a stării tehnice a imobilului, în baza *formular - Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite (prin grija Poliției Locale)* - precum și informații privind autorizațiile de construire emise, obiectul acestora și perioada de valabilitate (pentru efectuarea de lucrări neîncepute/nefinalizate) se vor transmite Direcției Economice până cel târziu la data de 15 decembrie a fiecărui an.

**Alin.2** Direcția economică din cadrul Primăriei Orașului Zărnești, va supune aprobării Consiliului Local proiectele de majorare a impozitelor, individual pentru fiecare clădire în parte, la **500%** la construcțiile cu stare necorespunzătoare din punct de vedere al anvelopantei și elementelor estetice din compozitia fațadei

(finisajele: tencuiala material, cornisa, tigle, invelitoare e.t.c.). **Construcțiile ce fac obiectul măsurii majorării valorii de impozitare sunt cele cu stare de degradare în proporție de mai mult de 30% la o evaluare vizuală conform fișei de evaluare (Formular :Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite, asigurat prin grija Poliției Locale) care pot constitui pericol public la o evaluare subiectivă vizuala la aprecierea comisiei (în temeiul fișei de evaluare: Formular –Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite, realizată prin grija Pliției Locale).**

Procedura de lucru, termenele de comunicare si responsabilitatile pentru aplicarea prezentului regulament privind evaluarea constructiilor se vor stabili prin dispozitia primarului Orașului Zărnești. **Aplicarea prevederilor H.C.L. revine direcției economice.**

## CAP. 5. STABILIREA COTELOR DE MAJORARE A IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE NEÎNTREȚINUTE/ DEGRADATE/ NEÎNGRIJITE/ AVARIATE

**ART.12.** Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

**ART.13.** În baza prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor și taxelor pentru anul următor, în cazul clădirilor stabilite ca fiind neîntreținute se poate aplica majorarea impozitului pe clădiri.

**ART.13^1.1** Consiliul Local poate institui cote diferențiate de majorare a impozitului pentru cădirile neîntreținute în funcție de criterii: economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale

**ART.14.** Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Orașului Zărnești, individual pentru fiecare clădire / corp de clădire în parte și se aplică tuturor proprietarilor din clădirea / corpul de clădire pentru care s-a întocmit Nota tehnică de constatare , în baza formular - Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite (prin grija Poliției Locale), începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Orașului Zărnești, individual pentru fiecare clădire în parte și se aplică tuturor proprietarilor din imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

**ART.15.** Hotărârea Consiliului Local și Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea neîngrijită se transmit proprietarului/proprietarilor clădirii/tronsonului de clădire prin grija Direcției Economice din cadrul Primăriei Orașului Zărnești, împreună cu specificarea obligației proprietarilor de a notifica administrația publică locală despre măsurile de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se va aplica și în anii fiscale următori, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al Orașului Zărnești.

## CAP. 6. REVIZUIREA COTELOR DE MAJORARE A IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE NEÎNTREȚINUTE

**ART.16.** Proprietarii clădirilor neîngrijite au obligația notificării către Primărie a oricărora măsuri de remediere luate; în caz contrar impozitul majorat se aplică automat și în anii fiscale următori la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul local.

Data pana la care proprietarii clădirilor neîngrijite pot comunica catre Primarie despre masurile de remediere luate, va fi 30 noiembrie.

**ART. 16^1.** Derogări de la prevederile prezentului regulament se pot face doar pentru cazuri sociale speciale, în funcție de deciziile comisiei.

**ART.17.** În situația în care proprietarii clădirilor neîntreținute comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții autorității publice locale vor verifica starea tehnică a acesteia prin întocmirea unei noi Note de constatare, în temeiul formularului - Criterii de Încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite (prin grija Poliției Locale), pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat.

ART. 17<sup>1</sup>. Prin excepție de la prevederile anterioare, în situația în care partea de fațadă și acoperiș care delimită fizic o proprietate exclusivă/unitate individuală (apartament, spațiu cu altă destinație) este bine întreținută, aceluia proprietar nu își se va aplica supraimpozitarea, conform solicitării, dacă vor fi îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- 1) Toate elementele componente ale anvelopei (invelitoare, sistem de canalizare pluvială, cornise, atice, tencuieli, zugrăveli, socluri, ornamente, tamplarii) sunt întreținute și au un aspect îngrijit;
- 2) Nu există nici un element component al anvelopei lipsă sau modificat, ca urmare a neglijenței sau determinat de acțiuni antropice (excepție făcând lucrările autorizate în conformitate cu prevederile legii nr. 50 din 1991 cu completările și modificările ulterioare);
- 3) Cromatica fațadei este unitară, nefiind în discordanță cu restul clădirii sau față de cromatica inițială.

*Pentru situațiile care se încadrează în prevederile de mai sus proprietarii de imobile, în vederea exceptării de la măsura de supraimpozitare, vor depune în scris o cerere tip, până cel mai târziu la 30 septembrie a anului în curs, însotită de următoarele documente:*

- a) declarație pe proprie răspundere, autenticată notarial prin care se angajează că va participa conform cotei-parti din proprietatea comună care îi revine în condominiu, la reabilitarea fațadelor, acoperișului și a altor părți comune, în toate etapele pe care le presupune aceasta (proiectare, avizare, autorizare, realizare efectivă reabilitare); Declarația va fi notată în Cartea Funciară, prin grija deținătorului.
- b) extras de Cartea Funciară cu declarația de mai sus înscrisă;
- c) relevul imobilului din care să reiasă partea / partile de imobil detinuta / detinute în proprietate;

Cererea însotită de documentele anexa se va analiza de către reprezentanții Poliției Locale care vor efectua fotografii și vor întocmi un referat tehnic prin care se vor confirma condițiile necesare de la pct. 1,2 și 3, contrasemnata și de către reprezentantul Arhitectului Șef.

Cererea împreună cu referatul tehnic de la Poliția Locală, însotită de fotografii se va trimite la Direcția Economică până cel mai târziu la data de 30 noiembrie a anului în curs, cu propunerea ca imobilul să nu fie supraimpozitat, în situația în care se respectă toate condițiile de la pct. 1,2 și 3.

În situația în care pe parcursul derulării lucrărilor de reabilitare, proprietarul care a beneficiat de exceptarea de la supraimpozitare (sau succesorul acestuia - cumpărător, moștenitor etc.) nu respectă declarația pe proprie răspundere de mai sus, se va aplica măsura supraimpozitării retroactiv pe toată perioada pe care a beneficiat de excepție, în condițiile stipulate în prezentul regulament la art. 10<sup>4</sup>.

## ANEXE :

- Anexa nr. 1a - Notă de constatare a stării tehnice a clădirilor civile și a terenurilor neîntreținute
- Anexa nr. 1b - Notă de constatare a stării tehnice a clădirilor industriale și agrozootehnice
- Anexa nr. 1c - FORMULAR- Criterii de încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite (asigurat prin grija Poliției Locale)
- Anexa nr. 1d – SOMATIE (asigurat prin grija Poliției Locale)
- Anexa nr. 2- Glosar de termeni

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
ORASUL ZĂRNEȘTI

Anexanr. 1a la Regulament

### NOTĂ DE CONSTATARE

Comisia de identificarea clădirilor civile neîntraținute și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul orașului Zărnești, învederea aplicării L422/2001, prevederilor art.489 alin.5–8 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare și punctul 168 din H.G.nr.1/2016 pentru probarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, s-a deplasat în teren la data de ..... , la imobilul situat în orașul Zărnești, pe strada ..... nr..... și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr. ...., încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîntraținute, din următoarele considerente:  
**TERENUL/TERENURILE:**

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

### MĂSURI DISPUSE:

Emiterea înștiințării (somației) pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare până la data de 30 noiembrie a anului în curs, în caz contrar se aplică măsura supraimpozitării cu 500% .

Anexă:schița/foto

COMISIA

Viceprimar – COGĂLNICEANU NICOLAE

Arhitect șef – BERECZK LORAND ALEXANDRU

Inspector serviciu tehnic – POPICA SORIN

Poliția locală – RĂDĂCINĂ MARIANA

Secretar – MODIGA GABRIEL MARIUS

Director executiv – GĂITAN SORIN

Inspector urbanism – POPESCU RALUCA

Secretar comisie – TRUFĂȘILĂ CRISTINA BIANCA

### MEMBRII SUPLEANȚI

Inspector serviciu tehnic – ANGHELINA CIPRIAN

Inspector urbanism – FRIGHENCIU CAMELIA  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
ORASUL ZĂRNEȘTI

Anexanr. 1b la Regulament

### NOTĂ DE CONSTATARE

Comisia de identificarea clădirilor agro-industriale neîntraținute și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul orașului Zărnești, învedere aplicării prevederilor art.489 alin.5–8 din Legeanr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare și punctul 168 din H.G.nr.1/2016 pentru probarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, s-a deplasat în teren la data de ..... , la imobilul situat în orasul Zărnești, pe strada.....

, nr....., și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr. .... /, încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîntreținute, din următoarele considerente:  
TERENUL/TERENURILE:

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

#### MĂSURI DISPUSE:

Emiterea înștiințării (somației) pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare până la data de 30 noiembrie a anului în curs, în caz contrar se aplică măsura supraimpozitării cu 500% .

Anexă:schița/foto

COMISIA

Viceprimar – COGĂLNICEANU NICOLAE  
Arhitect șef – BERECZK LORAND ALEXANDRU  
Inspector serviciu tehnic – POPICA SORIN  
Politia locală – RĂDĂCINĂ MARIANA  
Secretar – MODIGA GABRIEL MARIUS  
Director executiv – GĂITAN SORIN  
Inspector urbanism – POPESCU RALUCA  
Secretar comisie – TRUFĂȘILĂ CRISTINA BIANCA

#### MEMBRII SUPLEANȚI

Inspector serviciu tehnic – ANGHELINA CIPRIAN  
Inspector urbanism – FRIGHENCIU CAMELIA

## - FORMULAR MODEL -

### CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

Evaluarea aspectului general al imobilului:

Adresă \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

#### **1. ACOPERIȘ**

<b>Învelitoare*</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> Nu este cazul	Nu există	
<input type="checkbox"/> Fără degradări		0
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau e degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă reașezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Învelitoare lipsește și/sau e degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	7
<input type="checkbox"/> Degradări majore	Învelitoare lipsește și/sau e degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezintă curburi/rupturi majore. Necesită înlocuire totală.	12

\*Indiferent de materialul din care este alcătuită: tiglă, tablă, sindrilă, etc

<b>Cornișă, streașină, atic*</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> Fără degradări		0
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă repararea punctuală.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	7
<input type="checkbox"/> Degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire totală. Riscuri pentru trecători.	12

\*Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată

<b>Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie*</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> Nu este cazul	Nu există	
<input type="checkbox"/> Fără degradări		0
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățarea jgheaburilor.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire parțială.	7

<input type="checkbox"/> Degradări majore	Jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de raccord 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	
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0	
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Degradații punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrazie. Posibilă remediere punctuală.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Degradații locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor) Igrie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și se rezugrăvesc.	7
<input type="checkbox"/> Degradări majore	Portiuni 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	
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0	
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Zugrăveala exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Zugrăveala exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> Degradări 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	
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0	
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Vopsire defectuasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Materialele componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
<input type="checkbox"/> Degradări 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	
<input type="checkbox"/> Nu este cazul		
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0	
<input type="checkbox"/> Degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	3

<input type="checkbox"/> Degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de închidere care lipsesc. Risc major pentru trecători.	4
---	--	---

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

### 3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR

Şarpantă*	Punctaj
<input type="checkbox"/> Nu este cazul	
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0
<input type="checkbox"/> Degradări medii	7
<input type="checkbox"/> Degradări majore	12

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

Pereți*	Punctaj
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0
<input type="checkbox"/> Degradări medii	7
<input type="checkbox"/> Degradări majore	24

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

Împrejmuire*	Punctaj
<input type="checkbox"/> Nu este cazul	Nu există
<input type="checkbox"/> Fără degradări	0
<input type="checkbox"/> Degradări minore	2
<input type="checkbox"/> Degradări medii	3
<input type="checkbox"/> Degradări majore	4

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

### CAUZELE PROBABILE ALE DEGRADĂRILOR

- Degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrări de apă, igrasie, trecerea timpului, etc.
- Degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neîmplinirea în întreținerea unei clădiri
- Degradări intentionate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a RIU, etc.

### OBSERVAȚII

**LEGENDĂ**

**Degrădări minore.** Sunt degradările asupra cărora nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Degrădările 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.

**Degrădări medii.** Sunt degradări care trebuie îndepărtate cât mai curând. Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. În spatele degradării medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.

**Degrădări majore.** Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% din suprafață sau corpul construcției; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Construcția trebuie reabilitată sau refăcută. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

**Punctajul total.** După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

**Punctajul de referință.** În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării, punctajul maxim al respectivei categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

**Punctajul procentual.** Reprezintă valoara exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctaj total/punctaj de referință × 100). Punctajul procentual se alculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categorie de impozitare a clădirii			
PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚA	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE
<input type="checkbox"/> Categoria 3. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 30,00% și 59,99%			
<input type="checkbox"/> Categoria 2. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctajul procentual între 60,00% și 79,99%			
<input type="checkbox"/> Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual între 80,00% și 100,00%			

**METODOLOGIA DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE**

1. Clădirea neîngrijită este clădirea care prezintă degradări.
2. Fac excepție de la supraimpozitare clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin AC valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat la ISC și la Primărie, începerea lucrărilor.
3. În vederea identificării clădirilor neîngrijite de pe raza UAT, se imputernicesc angajații compartimentului \_\_\_\_\_ din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritorial, și să întocmească fișă de evaluare și nota de constatare
4. După identificarea și evaluarea clădirii, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare clădirea în stare de îngrijire.
5. Dacă în interiorul termenului de 6 luni, proprietarul clădirii s-a conformat somăției, se încheie proces-verbal de conformitate.
6. Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la pct. 3 vor încheia o notă de constatare în

care va fi consemnată menținerea clădirii în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizare compartimentului de specialitate, Primarul UAT va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Clădirile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local. Hotărârea 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. 7. Hotărârea Consiliului Local de majorare a impozitului poate fi revocată ca urmare a ieșirii clădirii respective din categoria celor neîngrijite.

ROMANIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
ORAȘUL ZĂRNEȘTI

Către,

DI/dna.....

Comisia de identificare a cădirilor/terenurilor neîngrijite situate în intravilanul localității Zărnești , în vederea aplicării prevederilor art. 489, alin.5-8 din legea 227 din 2015 privind Codul fiscal și pct.168 din HG 1 din 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 227 din 2015 privind Codul fiscal, și HCL 115 din 2019 de aprobare a Regulamentului cu privire la stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza orașului Zărnești, vă comunică prezenta:

SOMAȚIE

Nr..... din data .....

Prin care vă pune în vedere ca până la data de 30 noiembrie a anului în curs să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere-îngrijire a terenului-clădirii situate în orașul Zărnești, strada.....

Nerespectarea termenului și măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrage după sine aplicarea prevederilor specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire/teren cu 500% potrivit art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

**COMISIA DE IDENTIFICARE**

VICEPRIMAR-COGĂLNICEANU NICOLAE.....  
ARHITEC ȘEF- BERECK LORAND ALEXANDRU.....  
INSPECTOR SERVICIU TEHNIC- POPICA SORIN.....  
POLIȚIA LOCALĂ- RĂDĂCINĂ MARIANA.....  
SECRETAR- MODIGA GABRIEL MARIUS.....  
DIRECTOR EXECUTIV- GĂITAN SORIN.....  
INSPECTOR URBANISM- POPESCU RALUCA.....  
SECRETAR COMISIE TRUFĂȘILĂ CRISTINA BIANCA.....