



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor
situate în municipiul Constanța
în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 23.02. 2016,

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 176862/15.12.2015, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrația publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și referatul Direcției 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) și ale art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite a imobilelor situate în municipiul Constanța, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - În vederea identificării imobilelor (teren și/sau construcție) neîngrijite de pe raza municipiului Constanța, se împuternicesc angajații Direcției poliția locală din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare, conform anexei.

Art. 3 - După identificarea și evaluarea imobilului, precizate la art. 2, prin grija aparatului de specialitate, proprietarul va fi somat ca în termen de 30 zile să efectueze lucrările de salubritate a terenului și în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare imobilul în stare îngrijită. Pentru imobilele abandonate/ aparent abandonate proprietarul va fi identificat prin consultarea evidențelor Serviciului de impozite, taxe și alte venituri ale bugetului local Constanța.

Art. 4 - Dacă în cadrul termenelor precizate la art. 3, proprietarul clădirii s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.

Art. 5 - Dacă după expirarea termenelor precizate la art. 3 se constată în teren că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la art. 2 vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria imobilelor neîngrijite. În acest caz primarul inițiază proiectul de hotărâre în baza notei de constatare întocmită de compartimentul de specialitate din cadrul Direcției poliția locală de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Hotărârea are caracter individual și va cuprinde elementele de identificare ale imobilului, potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale proprietarului. 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 își încetează aplicabilitatea la data ieșirii imobilului respectiv din categoria celor neîngrijite, în baza procesului-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 proprietar.

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

Art. 8 - Proprietarii de imobile care, conform legii, sunt scutiți de la plata impozitului pe teren și / sau construcții și ale căror proprietăți sunt evaluate ca făcând parte din categoria imobilelor neîngrijite, vor fi notificați, sub sancțiunile prevăzute de lege și hotărâri ale Consiliu local, să salubrizeze proprietatea și să o mențină în continuare în stare îngrijită.

Art. 9 - 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 și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 22 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VISAN GABRIEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR. 27 / 23.02. 2016



CRITERII

privind încadrarea în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite
a imobilelor situate în municipiul Constanța

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

Evaluarea aspectului general al imobilului:

Adresă _____

Data _____

1. ACOPERIȘ		
Învelitoare*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau e degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
☐ Degradări medii	Învelitoarea lipsește și/sau e degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	7
☐ Degradări majore	Învelitoarea lipsește și/sau e degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezintă curburi/rupturi majore. Necesită înlocuire totală.	10

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

Cornișă, streșină, atic*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Este suficientă reparația punctuală.	2
☐ Degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	7
☐ Degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire totală. Risc pentru trecători.	10

**Indiferent dacă este streșină orizontală, înclinată sau înfundată*

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie*		Punctaj
☐ Nu este cazul	Nu există	0
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățarea jgheaburilor.	2
☐ Degradări medii	Jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire parțială.	7
☐ Degradări majore	Jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.	10

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

2. FAȚADE		
Tencuială*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remediere punctuală.	2
☐ Degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele necesită retencuire.	7
☐ Degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele necesită refacere totală.	10

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

Zugrăveală*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Zugrăveala este exfoliată punctual. Este suficientă remedierea punctuală.	2
☐ Degradări medii	Zugrăveala este exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele necesită rezugrăvire.	3
☐ Degradări majore	Zugrăveala este exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafața fațadelor. Suprafețele necesită refacere totală.	4

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

Tâmplărie*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Vopsire defectuasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria necesită revopsire și reparații punctuale.	2
☐ Degradări medii	Materialele componente deteriorate, deformat, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Sunt necesare reparații și înlocuire.	3
☐ Degradări majore	Materialele componente sunt puternic deteriorate și deformat. 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	Nu există	0
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Prezintă elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici	2
☐ Degradări medii	Prezintă elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	3
☐ Degradări majore	Prezintă 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		
Șarpantă*		Punctaj
☐ Nu este cazul	Nu există	0
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorațiuni lipsă.	7
☐ Degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Risc pentru trecători.	10

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

Pereți*		Punctaj
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări medii	Prezintă elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elementele lipsă în baza unui proiect tehnic autorizat.	7
☐ Degradări majore	Prezintă crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire în 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.	22

**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	0
☐ Fără degradări		0
☐ Degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate punctual. Necesită remediere punctuală.	2
☐ Degradări medii	Împrejmuirea prezintă elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3
☐ Degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Lipsesc elemente de împrejmuire care fac posibilă pătrunderea pe proprietate. Risc pentru trecători.	4

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

Încadrare în zonă		
☐ Circulații publice perimetrale	Drum asfaltat	2
	Drum neasfaltat	1
☐ Rețele de utilități publice	Zona dispune de utilități	2
	Zona nu dispune de utilități	1
☐ Instituții publice sau culturale	În zonă sunt instituții publice sau culturale	2
	În zonă nu sunt instituții publice sau culturale	1
☐ Gradul de amenajare a spațiului public din perimetrul imediat	Spațiu public amenajat / întreținut	2
	Spațiu public neamenajat / neîntreținut	1
	În zonă nu sunt spații publice	0
☐ Funcțiunea predominantă a zonei	Zonă centrală / istorică / turistică	4
	Zonă comercială	3
	Zonă rezidențială	2
	Zonă industrială	1

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

--

LEGENDĂ			
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 degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.			
Degradări majore. Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% din suprafața sau corpul construcției; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Construcția trebuie reabilitată sau desființată. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.			
Calculul punctajului în urma evaluării			
Punctajul total. După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind 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 valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctaj total/punctaj de referință x 100). Punctajul procentual se alcătuiește pentru fiecare imobil evaluat în parte.			
Categoria de impozitare a clădirii			
☐ Categoria 3. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 30,00% și 59,99%			
☐ Categoria 2. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctajul procentual între 60,00% și 79,99%			
☐ Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual între 80,00% și 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:

Adresă _____

Data _____

1. Încadrare în zonă

☐ Circulații publice perimetrale	Drum asfaltat	10
	Drum neasfaltat	5
☐ Rețele de utilități publice	Zona dispune de utilități	10
	Zona nu dispune de utilități	5
☐ Instituții publice sau culturale	În zonă sunt instituții publice sau culturale	10
	În zonă nu sunt instituții publice sau culturale	5
☐ Gradul de amenajare a spațiului public din perimetrul imediat	Spațiu public amenajat / întreținut	10
	Spațiu public neamenajat / neîntreținut	5
	În zonă nu sunt spații publice	0
☐ Funcțiunea predominantă a zonei	Zonă centrală / istorică / turistică	10
	Zonă comercială	8
	Zonă rezidențială	6
	Zonă industrială	4

2. Întreținere			
☐ Întreținut			0
☐ Neîntreținut, caracterizat prin	vegetație crescută spontan, alcătuită preponderent din specii lemnoase și ierboase		9
	prezența unor persoane care locuiesc ilegal pe terenul respectiv		8
	prezența câinilor vagabonzi		8
	prezența unor construcții în stare degradată sau ruină		9
	lipsa împrejmuirii sau a unor elemente de împrejmuire care fac posibilă pătrunderea pe proprietate (doar pentru terenurile din intravilan)		8
☐ Fără deșeuri			0
☐ Cu deșeuri			8
Observații			
LEGENDA			
Spațiu public - loc care, prin natura sau destinația lui, este întotdeauna accesibil publicului. În contextul HCL, circulațiile publice carosabile și pietonale nu fac parte din această categorie. Exemple: spații publice tip scuar (piațetele situate la intersecția unor circulații publice); spații publice de incintă (spațiile similare curților interioare, situate de regulă în incinta zonelor cu locuințe colective, spre partea posterioară a loturilor). Instituții publice/culturale - toate persoanele juridice înființate prin acte de putere sau de dispoziție ale autorităților publice centrale sau locale în scopul realizării unor activități fără caracter comercial sau pentru îndeplinirea unui serviciu public nepatrimonial: instituții administrative, de învățământ, sănătate, culturale, asistență socială, ordine publică, justiție, economie, etc.			
Calculul punctajului în urma evaluării			
Punctajul total. Se calculează însumând punctajele din coloana din dreapta, corespunzătoare. 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 valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință ($PT/PR \times 100$). PP se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.			
Categoria de impozitare a terenului			
☐ Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 58,00% și 79,99%			
☐ Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctaj procentual între 80,00% și 100,00%			
PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,