

HOTARARE

privind completarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza municipiului Oradea, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri

Analizând Raportul de specialitate nr. 192978/2017, întocmit de către Direcția Economică și Instituția Arhitectului Șef, prin care se propune Consiliului local al municipiului Oradea, aprobarea completării Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza municipiului Oradea, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri,

Potrivit art. 489 din Codul Fiscal, Consiliile Locale poate institui cote diferențiate de majorare a impozitului pentru clădirile neîntreținute în funcție de criterii: economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale alin. (5) din cadrul aceluiași articol stabilește o limită de până la 500%, cota de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite,

Având în vedere HCL 840/2015 pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării pe clădirile neîntreținute de pe raza municipiului Oradea,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. b), alin. (4) lit. a) și lit.c) și ale art. 45 alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ș t e:

Art.1. Se aprobă completarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza municipiului Oradea, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri, conform anexei la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Economică, Instituția Arhitectului Șef și Poliția Locală Oradea.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Oradea,
- Instituția Prefectului județului Bihor,
- Direcția Economică,
- Direcția Juridică,
- Arhitectul Șef,
- Poliția Locală Oradea,
- Se publică în Monitorul Oficial al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lezeu Ioan

Oradea, 22 iunie 2017
Nr. 503

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi „pentru”, 5 voturi „abținere” și 1 vot „împotriva”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

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

CAP.1. GENERALITATI

ART.1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT îl constituie ASIGURAREA PUNERII ÎN VALOARE ȘI ÎN SIGURANȚA A FONDULUI CONSTRUIT prin atingerea următoarelor ținte:

- gestionarea eficientă a patrimoniului construit
- punerea în siguranță a domeniului public
- creșterea atractivității turistice și investitoriale
- 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 supraimpozitării pe clădirile neîntreținute de pe raza municipiului Oradea.

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 MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea 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 aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*

- *Hotărârea Consiliului Local nr. 366/2009 privind aprobarea 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-arhitecturale a clădirilor cu completările și modificările ulterioare*

ART.4. DEFINIȚII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- *CLĂDIRE/CONDOMINIU – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună, indiviză. Poate fi definit condominiul un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.*

- *COPROPRIETAR – persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament într-un condominiu*

- *ÎNȚEȚINERE CURENTĂ – set de lucrări în vederea păstrării în bune condiții, pentru a face să dureze aspectul și stabilitatea unei construcții, fără afectarea integrității acesteia*

- *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 mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

- **NOTA TEHNICA DE CONSTATARE** – document întocmit de reprezentanții Poliției Locale a Municipiului Oradea și avizat de reprezentanții Instituției Arhitectului Șef, care consta în evaluarea vizuala a stării tehnice a elementelor clădirii, prin care se stabilește încadrarea clădirii în una dintre cele 4 categorii : foarte buna, buna, satisfacatoare și nesatisfacatoare;

- **FIȘA DE EVALUARE** - document întocmit 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 întocmit de reprezentanții Poliției Locale și avizat de reprezentanții Instituției Arhitectului Șef, 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 municipiului Oradea;

- **ADRESA DE CONSTATARE**– document prevăzut de pct. 168 lit. g), Titlul IX din HG nr. 1/2016, întocmit de reprezentanții Poliției Locale, vizat de reprezentanții Instituției Arhitectului Șef, în care va fi consemnată menținerea clădirii pentru care s-a întocmit fișa de evaluare și Nota tehnică de constatare în categoria celor neîngrijite. În această adresă de constatare vor fi menționați și proprietarii vizați de măsura supraimpozitării.

- **PROPRIETARI** - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri;

- **RECONVERSIE URBANA** – proces ce se aplica unui ansamblu urban în scopul revitalizării lui, urmărindu-se modernizarea acestuia prin introducerea de alte noi funcțiuni ;

- **REPARATII CAPITALE** – înlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale construcției

- **REPARATII CURENTE** – ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea mentinerii sau readucerii în stare de normala de funcționare , fara afectarea stabilitatii și integritatii acesteia

- **REABILITARE**-orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente inclusive a instalatiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege

- **TAXĂ DE REABILITARE A CLĂDIRILOR NEÎNTREȚINUTE** – taxă specială instituită de Consiliul Local, individual pentru fiecare proprietar din imobilele neîntreținute, pentru care Municipiul Oradea preia sarcina reabilitării fațadei

- **TRONSON DE CLADIRE** – parte dintr-o clădire , 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 (Municipiul Oradea preia sarcina reabilitării fațadei în schimbul taxei de reabilitare a fațadei)

- **UTILITATE PUBLICĂ** - în interesul prezentului regulament, siguranța cetățenilor și aspectul exterior al patrimoniului imobiliar din Municipiul Oradea.

CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

ART. 5. Prezentul regulament se aplica tuturor clădirilor neîngrijite din Municipiul Oradea, dar cu prioritate clădirilor:

- a) - monumente istorice clasate sau situate în zone construite protejate clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii și publicate în Monitorul Oficial al României – Anexa nr.1
- b) - amplasate pe următoarele artere principale : Bulevardul Dacia, Bulevardul Decebal, Bulevardul Stefan Cel Mare, Calea Aradului, Calea Armatei Romane, Calea Borsului, Calea Clujului, Calea Maresal Alex. Averescu, Dimitrie Cantemir, Matei Corvin, Nufarului, Transilvaniei, Tudor Vladimirescu.
- c) – situate pe platformele industriale (existente sau în reconversie pe baza documentațiilor de urbanism aprobate) situate în perimetrele delimitate la pct. a) și b).

CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

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

ART.7. Starea tehnică corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții municipiului Oradea, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare" - model prezentat în Anexa nr. 2.

ART.8. Se stabilește următoarea clasificare a clădirilor care intra 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 bună sau foarte bună - stare corespunzătoare
- b. clădiri cu stare tehnică a clădirii satisfăcătoare - stare corespunzătoare
- c. clădiri cu stare tehnică a clădirii nesatisfăcătoare - **stare necorespunzătoare**

CAP. 4. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

ART.9. Identificarea clădirilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren prin completarea Notei tehnice de constatare a stării clădirilor.

ART.10. Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește de către reprezentanții Poliției Locale a Municipiului Oradea în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Instituația Arhitectului Șef, Administrația Imobiliară Oradea, Direcția Județeană de Cultură, Inspectoratul Teritorial în Construcții etc.) sau la autosesizare.

ART.10¹. 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 ca până la data de 30 noiembrie anul în curs să ia măsurile care se impun pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare.

ART.10². Dacă proprietarii somați au efectuat lucrările necesare, vor încunoștința Poliția Locală Oradea 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 prevederilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, întocmindu-se un proces-verbal de recepție semnat și de reprezentantul Primăriei Oradea. 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.

Pentru lucrările care, conform art. 11 din Legea nr. 50/1991 se pot executa fără autorizație de construire, reprezentanții Poliției Locale, în urma înștiințării transmise de proprietari privind finalizarea lucrărilor, vor întocmi o nouă notă tehnică de constatare a stării tehnice a imobilului, conform modelului prevăzut în Anexei nr. 2 la HCL nr. 840/2015, iar dacă încadrarea stabilește tot o stare tehnică nesatisfăcătoare, se va aplica măsura suprainpozitării. 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 Oradea, se vor transmite Poliției Locale.

ART.10³. În situația în care proprietarul/proprietarii somați au obținut o autorizație de construire, după comunicarea somației, și au anunțat începerea lucrărilor, măsura suprainpozitării se suspendă pe perioada de valabilitate a autorizației de construire cu condiția obținerii procesului-verbal de recepție semnat și de reprezentanții Instituției Arhitectului Șef.

ART.10⁴. În cazul nerespectării termenului autorizat de finalizare a lucrărilor, respectiv neîncheierea lor cu proces verbal semnat de reprezentatul Arhitectului Șef, impozitul majorat se va recalcula și aplica începând cu 1 ianuarie a anului următor celui în care proprietarul/proprietarii li s-au adus la cunoștință somațiile, 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.10⁵. Persoanele prevăzute la art. 10³, 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.11.

Alin. 1 Somațiile transmise, precum și adresa de constatare întocmită pentru fiecare clădire pentru care s-a întocmit Nota tehnică de constatare a stării tehnice a imobilelor, în care se va menționa dacă s-au efectuat sau nu lucrările necesare - finalizate printr-un proces-verbal de recepție însoțit de Instituția Arhitectului Șef, 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 - 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 *Directia economica din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, va supune aprobarii Consiliului Local proiectele de majorare a impozitelor, individual pentru fiecare cladire in parte.*

Procedura de lucru, termenele de comunicare si responsabilitatile pentru aplicarea prezentului regulament se vor stabili prin dispozitia primarului municipiului Oradea.

CAP. 5. STABILIREA COTELOR DE MAJORARE A IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE NEÎNTREȚINUTE

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 neîngrijite se poate aplica majorarea impozitului pe clădiri.

ART.13[^]1. Consiliul Local poate institui cote diferențiate de majorare a impozitului pentru clădirile 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 Municipiului Oradea, 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, 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 Municipiului Oradea, 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/prorietarilor clădirii/tronsonului de clădire prin grija Direcției Economice din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, *împreună cu specificarea obligației proprietarilor de a notifica administrației publice locale despre măsurile de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se va aplica și în anii fiscali următori, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al municipiului Oradea.*

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

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

Data până la care proprietarii clădirilor neîngrijite pot comunica către Primărie despre măsurile de remediere luate, va fi 30 noiembrie.

ART.17. În situația în care proprietarii clădirilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții autorității publice locale vor verifica starea tehnică a acestora prin întocmirea unei noi Note de constatare, pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat.

CAP. 7. TAXA DE REABILITARE A CLĂDIRILOR NEÎNTREȚINUTE

ART.18. Coproprietarii clădirilor aflați în indiviziune care doresc reabilitarea clădirii neîntreținute, dar nu au acordul tuturor coproprietarilor, pot opta pentru plata taxei de reabilitare a clădiri neîntreținute și preluarea de către Municipiul Oradea a sarcinii reabilitării clădirii. Coproprietarilor care au achitat integral taxa de reabilitare, li se va aplica o cotă diferențiată, mai mică, de majorare a impozitului pe clădiri.

ART.19. Taxa de reabilitare a clădirilor neîntreținute datorată de coproprietarii clădirilor situate în indiviziune se stabilește la nivelul contravalorii lucrărilor de reabilitare a clădirii aferent cotei de proprietate corespunzătoare fiecărui proprietar.

ART.20. Pentru calculul taxei de reabilitare a clădirii neîntreținute datorate de un coproprietar - persoană fizică sau juridică, acestea trebuie să depună la Primăria Oradea documentele justificative privind cota parte ce le revine din suprafața construită desfășurată a clădirii deținute în coproprietate.

ART.21. Direcția Patrimoniu Imobiliar din cadrul Primăriei Oradea va stabili valoarea lucrărilor de reabilitare a clădirii și cota parte din aceste lucrări ce revin coproprietarului care dorește plata taxei de reabilitare și transferul sarcinii de reabilitare a clădirii către Municipiul Oradea.

ART.22. La stabilirea valorii lucrărilor de reabilitare se vor utiliza valori istorice pe mp a lucrărilor de reabilitare a clădirilor, după cum urmează:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Clădiri cu elemente decorative complexe: | 600 lei/mp fațadă neîntreținută |
| - Clădiri cu elemente decorative de complexitate medii | 500 lei/mp fațadă neîntreținută |
| - Clădiri cu elemente decorative simple | 350 lei/mp fațadă neîntreținută |

ART.23. Coproprietarii care optează pentru plata taxei de reabilitare a clădirilor neîntreținute vor depune o declarație fiscală în acest sens.

ART.24. Termenul de plată a taxei de reabilitare a clădirii neîntreținute este 30 noiembrie a fiecărui an calendaristic.

ART.25. Hotărârea Consiliului Local privind aplicarea cotelor de majorare a impozitului pe clădirile neîntreținute, individuală pentru fiecare clădire în parte, va prevedea cotele diferențiate pentru coproprietarii care au optat pentru plata taxei de reabilitare, respectiv cota de majorare pentru ceilalți coproprietari.

ART.26. Taxa de reabilitare a clădirilor neîntreținute va avea următoarele destinații:

- reabilitarea clădirii coproprietarului care a achitat integral taxa de reabilitare
- reabilitarea unor/altor clădiri prioritare din cadrul programului local de reabilitare a clădirilor

ART.27. Sumele achitate cu titlu de taxă de reabilitare se vor restitui la solicitarea proprietarilor în situația în care decid de comun acord cu ceilalți coproprietari, reabilitarea imobilului înaintea demarării lucrărilor de către Primăria Municipiului Oradea. Restituirea se va face pe baza documentelor care atestă contractarea și demararea lucrărilor de reabilitare.

ART.28. În situația în care Primăria Municipiului Oradea realizează lucrările de reabilitare a clădirii, valoarea taxei de reabilitare se va regulariza pe baza situațiilor finale de lucrări.

ART.29. În cazul transferului dreptului de proprietate, sumele achitate cu titlu de taxă pentru reabilitarea clădirilor neîngrijite nu se restituie vânzătorului, rămânând consemnate în contul imobilului, respectiv a noului proprietar.

ART.29. Primăria Municipiului Oradea va demara reabilitarea clădirilor pentru care coproprietarii au achitat taxa de reabilitare a imobilelor în proporție de 75% din cheltuielile estimate a lucrărilor.

ANEXE :

- *Anexa nr. 1 - Lista Monumentelor Istorice* aprobate de Ministerul Culturii și publicate în Monitorul Oficial al României
- *Anexa nr. 2* Nota de constatare a stării tehnice a clădirii
- *Anexa nr. 3* – Glosar de termeni