

CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE

(în sensul art. 489 alin. (5)–(8) din Legea nr. 227/2015 – Codul fiscal)

I. Criterii pentru clădiri

O clădire se consideră „neîngrijită” dacă îndeplinește cel puțin două dintre următoarele condiții:

A. Elemente de structură și finisaj

1. Fațadele prezintă fisuri vizibile, tencuială căzută pe mai mult de 25% din suprafață;
2. Acoperișul este deteriorat, lipsesc țigle sau elemente de învelitoare pe o suprafață de peste 10%;
3. Jgheaburi sau burlane deteriorate în totalitate sau lipsă;
4. Elementele de tâmplărie (ferestre, uși) sunt sparte, lipsă sau înlocuite improvizat;
5. Sunt vizibile infiltrații, igrasie, coroziune, elemente metalice ruginite etc.

B. Aspect exterior și igienă

5. Fațada este nezugrăvită, murdară sau scrijelită cu inscripții, exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață;
6. Curtea este neîngrijită, plină de deșeuri, vegetație crescută necontrolat;
7. Gardul/imprejmuirea este ruptă, lipsă sau periculoasă;
8. Imobilul este abandonat, fără întreținere vizibilă (ferestre deschise permanent, acoperiș surpat etc.).

C. Criterii de gravitate

- Grad I – ușor: degradări estetice fără risc structural;
- Grad II – mediu: degradări parțiale, cu risc de avarie;
- Grad III – sever: clădire părăsită, insalubră, cu risc pentru siguranța publică.

Comisia va propune majorarea impozitului în funcție de gradul constatat (100%, 300%, 500%).

II. Criterii pentru terenuri

Terenul „neîngrijit” reprezintă terenul care, deși se află într-o zonă construită și locuită, este sau nu este ocupat de clădiri, este sau nu este îngrădit, care nu este cultivat sau amenajat peisagistic sau pe care sunt abandonate deșeuri(din construcții, vegetale, gunoaie, orice tip de depozite necontrolate...

Un teren se consideră „neîngrijit” dacă îndeplinește cel puțin două dintre condițiile următoare:

1. Este acoperit în proporție de peste 50% cu buruieni, măracini sau vegetație necontrolată;
2. Conține deșeuri, resturi de construcții, materiale abandonate;
3. Împrejmuirea este distrusă, ruptă sau lipsă pe cel puțin 25% din lungime;
4. Prezintă gropi, denivelări, ape stătătoare, risc pentru sănătatea publică;
5. Este abandonat vizibil (fără urme de întreținere de peste 12 luni consecutive);
6. Afectează aspectul urbanistic și imaginea localității, prin vizibilitate directă din drumul public.

III. Procedura de identificare a imobilelor neîngrijite

1. În vederea identificării clădirilor și terenurilor din intravilanul Comunei Ostrov care intră în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, se împuternicește Comisia mixtă să efectueze verificări pe raza UAT Ostrov-Tulcea, să realizeze fotografii datate și să întocmească: **NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STARII CLADIRILOR DIN COMUNA OSTROV (Anexa 1.1) sau NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STARII TERENURILOR DIN INTRAVILANUL COMUNEI OSTROV (Anexa 1.2) .**

2. După identificarea și evaluarea clădirii/terenului încadrat în categoria neîngrijit, proprietarul va fi somat printr-o **notificare (Anexa 1.3) ,** ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, să efectueze lucrările de întreținere necesare, până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de îngrijire.

3. Dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/ terenului s-a conformat somației, comisia mixtă va încheia **proces -verbal de conformitate(Anexa 1.4).**

4. (1) Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, comisia mixtă va încheia **process -verbal de neconformitate(Anexa 1.5)** în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria neîngrijit.

(2) În acest caz, notele de constatare, procesele -verbale de neconformitate, fotografiile și alte înscrisuri care atestă că imobilul este neîngrijit, împreună cu datele de identificare ale clădirii/terenului, vor fi transmise Primarului, care va propune spre adoptare consiliului local o **hotărâre de majorare a impozitului** pentru clădirea/terenul respectiv.

Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elemente de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elemente de identificare potrivit nomenclaturii stradale precum și date de identificare ale contribuabilului.

5. Organul fiscal va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica primarului, proprietarului actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

6. (1) Proprietarii imobilelor neîngrijite au obligația notificării către primărie a oricăror măsuri de remediere luate ((în sensul că s-au efectuat lucrările de întreținere prevăzute în nota de constatare și dispuse în notificare), în caz contrar impozitul majorat se aplică automat și în anii fiscali următori, la nivelul cotei de majorare stabilită prin consiliu local.

(2) În situația în care proprietarii imobilelor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere , comisia mixtă verifică starea tehnică a imobilului conform procedurii de la pct 1 **și întocmește o noua NOTA TEHNICA de constatare** și un proces-verbal de conformitate/ proces-verbal de neconformitate, după caz, în baza căruia comisia propune menținerea sau sistarea măsurii de majorare a impozitului.

(3) La sesizarea Comisiei mixte, Primarul va iniția spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de sistare a măsurii de majorare a impozitului.

7. În cazul în care proprietarul unei clădiri/ teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înainte termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere necesare , se reia procedura de la pct 1 pe numele noului proprietar.

8. Procesele-verbale și notificările se arhivează la compartimentul urbanism si registru agricol.

IV. Excepții

Nu se consideră neîngrijite:

- clădirile/terenurile aflate în curs de construire, reabilitare sau demolare cu autorizație valabilă, în vederea construirii/ renovării/demolării/ amenajării terenului și care au anunțat la Inspectoratul de stat în Construcții și la autoritatea publică locală executivă- începerea lucrărilor;
- imobilele asupra cărora s-au instituit interdicții legale de intervenție (monumente, litigii etc.);
- proprietățile unde proprietarul a depus plan de remediere aprobat de primărie.

CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN COMUNA OSTROV

PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE

**NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE
A CLĂDIRILOR DIN COMUNA OSTROV- JUDEȚUL TULCEA**

Adresa: _____ Data: _____

1. Acoperiș

Învelitoare		Punctaj
nu există (nu este cazul)		
fără degradări		0
degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafață totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedierii locale.	2
degradări medii	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	6
degradări majore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală.	10

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

Cornișă - Streașină - Atic		Punctaj
fără degradări		0
degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	1
degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	3
degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuirea totală. Risc pentru trecători.	5

*Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată.

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie		Punctaj
nu există (nu este cazul)		
fără degradări		0
degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheburilor.	1
degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.	3
degradări majore	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	5

*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 remedierea punctuală.	2
degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	6
degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuiala degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10

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

Zugrăveală		Punctaj
fără degradări		0
degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fatadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveală în cromatică neadecvată, neconformă cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru comuna Ostrov. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	5

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

Tâmplarie		Punctaj
fără degradări		0
degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplarie. Tâmplaria se revopsește și se remediază punctual.	1
degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformat, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformat. Elemente de tâmplarie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respectă reglementările P.U.G. avizat (de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original. Necesită înlocuire completă.	5

*Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane și jaluze, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine), porți de acces.

Elemente decorative ale fațadei		Punctaj
nu există (nu este cazul)		
fără degradări		0
degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
degradări majore	Elemente decorative desprinse care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10

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

3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
nu există (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 decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau cârpilor.	8
degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.	15

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

Pereți		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.	16
degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină.	30

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

4.Împrejmuire

nu există (nu este cazul)		
fără degradări		0
degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediere punctuală.	1
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.	5

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

Cauzele 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 R.L.U. etc.

*În evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele probabile ale degradărilor (una sau mai multe variante).

Observații imobil / Măsuri stabilite

--

Definiția generală a categoriilor de degradări

Degradări minore.

Există degradări la care 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.

Degradările 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 se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie reabilite sau refăcute. **Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.**

Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii

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 (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și al șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total/punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Stabilirea stării tehnice a clădirii

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

Stare tehnică **foarte bună**: 0% - CORESPUNZĂTOARE

Stare tehnică **bună**: 0,1% - 6,0% - CORESPUNZĂTOARE

Stare tehnică **satisfăcătoare**: 6,1% - 25,0% - NECORESPUNZĂTOARE

Stare tehnică **nesatisfăcătoare**: > 25,1% - NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE TEHNICĂ
_____	_____	_____	_____

COMISIA:

PREȘEDINTE:

MEMBRI:

CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN**CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE****NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATARE A STĂRII TERENURILOR
DIN INTRAVILANUL COMUNEI OSTROV_ JUDEȚUL TULCEA**

Adresa: _____ Data: _____

1. Întreținere

Întreținut	0
Neîntreținut și/sau neîngrădit	50

Fără deșeuri	0
Cu deșeuri	50

Calculul punctajului în urma evaluării**Punctajul total:** se calculează însumând punctajele din coloana din dreapta, corespunzătoare.**Punctajul de referință** este de 100 de puncte.**Punctajul procentual:** reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total punctajul de referință (PT/PR x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.**Categoria de impozitare a terenului**Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual egal cu 50% - **STARE
NECORESPUNZĂTOARE**Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual egal cu 100% - **STARE
NECORESPUNZĂTOARE**

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CORESPUNZĂTOARE/ NECORESPUNZĂTOARE
_____	_____	_____	_____

COMISIA:**PREȘEDINTE:****MEMBRI:**

Către,
Dl./D-na/Firma
Adresa/Sediul

NOTIFICARE

Prin prezenta vă punem în vedere:

1. Pana la data de..... să procedați la luarea măsurilor de salubritate/împrejmuire a terenului situat în..... și să mențineți în continuare imobilul în stare de îngrijire.

2. Până la data de sa procedati la efectuarea lucrarilor de reparatii/inlocuire și punerea sub siguranță a clădirii situata în..... și să mențineți în continuare imobilul în stare de îngrijire.

Temei legal:

In temeiul art. I, alin.(1), (2) și (3) din Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale;

In temeiul art. 1378 și art. 1376, alin.(1) din Codul Civil;

In temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr.261/2009 și a Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, art. 17, alineatul 4;

In temeiul prevederilor art.9, literele a, b,c din Ordonanța Guvernului nr.21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, actualizată;

In temeiul prevederilor art.489, alin.(5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal;

Nota de constatare nr.....intocmita de Comisia mixta de identificare a imobilelor(terenuri/cladiri) neîngrijite din intravilanul Comunei Ostrov, numită prin Dispoziția primarului nr.;

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta notificare atrage aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, inclusiv majorarea impozitului pe clădire și/sau teren, în condițiile art. 489 alin. (5)–(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale hotărârii Consiliului Local Ostrov privind criteriile de încadrare a imobilelor neîngrijite.

PRIMAR

Comisia mixtă de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neingrijite

din intravilanul Comunei Ostrov-Tulcea

PROCES VERBAL- DE CONFORMITATE

Având în vedere Notificarea nr. _____ prin care
 dl/dna/firma.....
 adresa/sediul.....
 a fost somat/a ca în termen de.....sa efectueze lucrarile
 de intretinere necesare, comisia mixta a constatat ca dl/d-na/firma s-a conformat somatiei si
 a efectuat:
 -salubrizare/imprejmuire teren situat in
 - reparatii/inlocuire si punerea sub siguranta a cladirii situata in.....

Comisia mixtă de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neingrijite din intravilanul comunei OSTROV

PROCES VERBAL- DE NECONFORMITATE

Având în vedere Notificarea nr. _____ prin care
 dl/dna/firma.....
 adresa/sediul.....
 a fost somat/a ca în termen de.....sa efectueze lucrarile de:
 - salubrizare/imprejmuire teren situat in.....
 - reparatii/inlocuire si punerea sub siguranta a cladirii situata in
 Comisia mixta a constatat ca dl/d-na/firma _____ **nu s-a**
conformat somatiei si nu a efectuat lucrarile de intretinere necesare, motiv pentru care se mentine
 cladirea/terenul in categoria neingrijit.

Comisia mixtă de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neingrijite din intravilanul comunei OSTROV
