

Procedură privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Piatra Neamț, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) – (8) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, precum și regulamentul de aplicare

1. DISPOZIȚII GENERALE

Deținătorii de orice fel ai clădirilor/terenurilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare au obligația ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție și întreținere a imobilelor deținute.

2. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTEI PROCEDURI îl constituie punerea în valoare și în siguranță a fondului construit prin atingerea următoarelor ținte:

- gestionarea eficientă a patrimoniului construit
- punerea în siguranță a domeniului public
- creșterea atractivității turistice și investiționale
- crearea și asigurarea unui ambient arhitectural plăcut, a unui spațiu urban estetic
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor care dețin proprietăți în zona turistică a municipiului, în zone construite protejate clasificate LMI sau alte zone de interes ale municipiului

3. OBIECTUL PROCEDURII îl constituie elaborarea cadrului legal privind condițiile de impunere a suprainpozitării pe terenurile și clădirile neîntreținute în concordanță cu prevederile Codului Fiscal și urmărirea respectării reglementărilor legale în vigoare privind legislația de gospodărire a localităților, a prevederilor legale în domeniul salubrității terenurilor/clădirilor, identificarea imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite din intravilanul municipiului Piatra Neamț.

4. INSTITUȚII ABILITATE

Municipiului Piatra Neamț prin structurile funcționale: Direcția Urbanism, Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț, Direcția Taxe și Impozite a Municipiului Piatra Neamț.

5. CADRUL LEGAL

- COD CIVIL;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Legea 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – cu modificările și completările ulterioare;

- *Ordinul MLPTL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 153 / 2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental - arhitecturale a clădirilor cu completările și modificările ulterioare;*
- *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare;*
- *Legea 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice - cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea 114/1996 republicata a locuinței cu modificările și completările ulterioare*
- *Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;*
- *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;*
- *Ordonanța de Guvern nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea poliției locale nr. 155/2010, republicată;*
- *Hotărârea de Guvern nr. 1332/2010 privind aprobarea regulamentului cadru de organizare și funcționare a poliției locale.*
- *Ordonanța nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

6. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică tuturor terenurilor și clădirilor neîngrijite din Municipiul Piatra Neamț, dar cu prioritate:

- a)** – clădirilor situate în zone construite protejate ale monumentelor istorice clasificate prin Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii și publicate în Monitorul Oficial al României – *Anexa A*;
- b)** – clădiri și terenuri amplasate în zona turistică cu potențial ridicat;
- c)** – imobile amplasate pe principalele bulevarde ale municipiului;
- d)** – celor situate în fostele platforme industriale;
- e)** – terenurile libere de construcții cuprinse în perimetrul intravilan;

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.

Proprietarii terenurilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să întrețină aceste terenuri, să efectueze lucrări specifice pentru îndepărtarea vegetației necultivate, să nu permită depozitarea deșeurilor, să asigure protecția solului și să nu pericliteze starea de sănătate a populației.

7. CRITERII DE ÎNCADRARE ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

Pentru încadrarea clădirilor în categoria clădirilor neîngrijite, se au în vedere următoarele: starea de degradare, starea de paragină, insalubre, existența fațadelor nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.

Pentru încadrarea terenurilor situate în intravilan în categoria terenurilor neîngrijite se au în vedere următoarele: starea de paragină, acoperit de vegetație spontană, părăsit, abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură.

Fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite:

a) proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare în termen de valabilitate, în vederea construirii/renovării/demolării/ amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederilor Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009.

În acest sens, Direcția Urbanism prin Serviciul Autorizări în Construcții va verifica dacă pentru persoana fizică sau juridică în cauză a fost eliberată Autorizația de construire/desființare în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării construcției/terenului și dacă aceasta este în termenul de valabilitate.

b) proprietarii de imobile pentru care există pe rolul instanțelor de judecată litigii care vizează clădirile neîngrijite; în aceste cazuri proprietarii vor fi notificați și termenul pentru remedierea deficiențelor va fi stabilit după soluționarea definitivă a litigiului.

Încadrarea în criteriile de evaluare a stării tehnice a terenurilor/construcțiilor ca fiind neîngrijite se face de către Comisia de constatare și de identificare a terenurilor și clădirilor neîngrijite.

8. COMISIA MIXTĂ DE IDENTIFICARE A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

8.1. Constituirea comisiei

Comisia mixtă de aplicare a prevederilor prezentei Proceduri va avea doi membri și un președinte, numiți prin Dispoziția Primarului Municipiului Piatra Neamț și va fi formată din reprezentanții structurilor funcționale ale Municipiului Piatra Neamț, astfel:

- Arhitect Șef – președinte de comisie;
- reprezentant al Direcției de Urbanism – cu atribuții privind evaluarea tehnică a imobilelor și care vor asigura coordonarea și secretariatul comisiei;
- un reprezentant al Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț – cu atribuții de disciplină în construcții;

8.2. Comisia de constatare și de identificare a terenurilor și clădirilor neîngrijite va avea doi membri, numiți prin Dispoziția Primarului Municipiului Piatra Neamț și va fi formată din reprezentanții structurilor funcționale ale Municipiului Piatra Neamț, astfel:

- reprezentant al Direcției de Urbanism – cu atribuții privind evaluarea tehnică a imobilelor și care vor asigura coordonarea și secretariatul comisiei;
- un reprezentant al Poliției Locale a Municipiului Piatra Neamț – cu atribuții de disciplină în construcții;

Comisia de constatare își va desfășura activitatea în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Direcția Județeană pentru Cultură, Inspectoratul de Stat în Construcții Neamț, etc.) sau prin autosesizare.

8.3. Identificarea terenurilor/clădirilor neîngrijite

Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite care au stare necorespunzătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren de către Comisia de Constatare alcătuită din doi membri, prin completarea următoarelor documente:

- FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A CLĂDIRII (Anexa nr. 1)
- FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A TERENULUI (Anexa nr. 2)

Comisia de constatare va completa fișele tehnice de identificare a stării fizice a clădirii/terenului, va proceda la stabilirea punctajului total, punctajului de referință și procentual și a stării tehnice a clădirii. Fișele tehnice vor fi însoțite în mod obligatoriu de planșe foto color care să ateste starea clădirii/terenului la data verificării/inspecției.

Identificarea proprietarului imobilului neîngrijit la data verificării în teren, se va face cu sprijinul Direcției Taxe și Impozite, Direcției Urbanism și Direcției de Evidență a Persoanelor, după caz, evidențelor din dosarul fiscal, nomenclaturii stradale sau a oricăror alte acte doveditoare ale proprietății (acte de proprietate, întabulare, cadastru, extras de carte funciară, etc.).

8.4. Notificarea proprietarilor - Măsuri preventive

După identificarea proprietarului terenului/clădirii neîngrijite, Comisia de constatare va **notifica** proprietarul imobilului cu privire la clădirea și/sau terenul neîngrijit, măsurile dispuse și termenele de conformare. Pe parcursul anului fiscal în care s-a constatat starea clădirii/terenului, proprietarul va trebui să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire.

Termenele de conformare în care proprietarul trebuie să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare vor fi cuprinse între 3 și 6 luni pentru clădiri, respectiv 15 - 30 zile pentru terenuri, după caz, termene care nu pot depăși data de 1 noiembrie a anului fiscal în curs.

În cazul imobilelor de locuințe colective (clădire-bloc de locuințe - condominiu), notificarea se va face către reprezentantul legal al acestora, urmând ca suprainpozitarea să se efectueze pe fiecare proprietar al imobilului din locuința colectivă.

Notificarea se înmânează sau se transmite contribuabilului conform procedurii comune instituite la nivelul municipiului în corelare cu Ordonanța nr.2 /2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

NOTIFICAREA (conform Anexei nr. 3) va cuprinde, fără a se limita:

1. datele de identificare a imobilului și a proprietarului/reprezentantului legal;
2. baza legală a notificării;
3. scopul notificării - luarea măsurilor dispuse prin notificare de către proprietarul terenului/clădirii respective,
4. termenele de conformare;
5. aducerea la cunoștința proprietarului a consecințelor neconformării în termenul stabilit prin notificare, respectiv majorarea impozitului pe clădirea/terenul neîngrijit cu cota aprobată de consiliul local;

În cazul în care proprietarul unei clădiri sau a unui teren neîngrijit nu primește notificarea, se va proceda la afișarea acesteia pe construcția sau la terenul respectiv. Conform O.G.2/2001.

Lista Notificărilor va fi transmisă Direcției de Taxe și Impozite de către reprezentantul Direcției Urbanism.

După primirea notificării, proprietarul clădirii/terenului are obligația de a informa Primăria Municipiului Piatra Neamț în decurs de 15 de zile, cu privire la începerea demersurilor pentru remedierea deficiențelor constatate, fără a depăși termenele de conformare prevăzute în notificare.

În cazul în care proprietarul unei clădiri neîngrijite sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv, înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, reprezentantul D.T.I. va comunica Direcției Urbanism numele și adresa de corespondență a noului proprietar pentru ca acesta să fie notificat cu privire la obligațiile ce-i revin potrivit prezentei proceduri.

8.5. Verificarea conformității

După împlinirea termenului prevăzut prin notificare - membrii Comisiei de constatare se vor deplasa în teren în vederea verificării modului de conformare la măsurile dispuse.

În cazul în care, după expirarea termenului acordat, care nu poate depăși data de 1 noiembrie a anului fiscal în curs, urmare reevaluării stării fizice a clădirii/terenului conform criteriilor prevăzute în Anexa nr. 1 și respectiv Anexa nr. 2, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, membrii Comisiei de constatare vor întocmi:

- **NOTA DE CONSTATARE** (Anexa nr. 4) – privind încadrarea terenului/clădirii după caz în stare fizică corespunzătoare/necorespunzătoare, atașând la aceasta schițe/planșe foto color privind situația fizică din teren la data noii verificări/inspecții;

- **PROCESUL VERBAL PRIVIND ÎNCADRAREA/EXCLUDEREA ÎN/DIN CATEGORIA CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE** (Anexa nr. 5.);

Acest ultim document, care va fi aprobat de către Primarul Municipiului Piatra Neamț, va stabili:

- încadrarea/excluderea clădirii/terenului în/din categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

- majorarea/încetarea majorării impozitului pe clădirea/terenul neîngrijit.

Nota de constatare a stării fizice a imobilelor (clădire/teren), respectiv Procesul verbal privind încadrarea/excluderea în/din categoria clădirilor/terenurilor se înmânează sau se transmit contribuabilului conform procedurii instituite la nivelul primăriei și Ordonanței nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

8.6. Stabilirea impozitului majorat

Reprezentantul Direcției Urbanism va transmite Direcției Taxe și Impozite prin adresă, situația imobilelor pentru care se propune întocmirea proiectelor de HCL privind supraimpozitarea clădirilor/terenurilor neîngrijite. Adresa va fi însoțită de copii după procesele verbale privind încadrarea în categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite însoțite de copii după documentațiile corecte, complete și comunicate proprietarului/propietarilor, în baza cărora Direcția Taxe și Impozite va proceda la promovarea proiectului de hotărâre către Consiliul Local privind încadrarea în categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite și majorarea impozitului pentru imobil (supraimpozitarea) - terenurilor și clădirilor neîngrijite în concordanță cu prevederile Codului Fiscal, cu aplicabilitate în anul fiscal următor.

Direcția Taxe și Impozite va duce la îndeplinire hotărârile Consiliului Local, va opera în evidențele fiscale majorarea impozitului pe terenul/clădirea neîngrijită în cota stabilită.

După emiterea HCL-urilor privind majorarea impozitului pentru teren și clădire neîngrijită, direcția de urbanism va comunica prin poștă proprietarilor de teren/clădire măsurile stabilite prin HCL.

Procentul impozitului majorat pentru imobilele neîngrijite se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local privind taxele și impozitele locale pentru anul următor și va fi cuprins între 100% - 500%, în funcție de punctajul procentual obținut la evaluare respectiv remedierea situației constatate, după cum urmează :

Imobilelor aflate la prima constatare de clădire și/sau teren neîngrijite li se majorează impozitul cu un procent cuprins între 100 și 250% în funcție de starea de degradare astfel:

- 100% în cazul în care punctajul obținut în fișa tehnică de evaluare este de până la 40%
- 200% în cazul în care punctajul obținut în fișa tehnică de evaluare este de la 41% la 70%
- 250% în cazul în care punctajul obținut în fișa tehnică de evaluare este de la 71% la 100%

În cazul neîndeplinirii sau a îndeplinirii parțiale a măsurilor dispuse în urma primei constatări, se va întocmi o nouă procedură. În acest caz procentul de majorare a impozitului va fi dublu față de cel rezultat din evaluarea aferentă noii proceduri.

Având în vedere principiul anualității exercitiului bugetar-fiscal, valabilitatea hotărârilor privind majorarea impozitului ca urmare a constatării stării de clădire și/sau teren neîngrijite, adoptate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament (în temeiul H.C.L. nr. 303/2024) își încetează valabilitatea la data de 31.12.2026.

Imobilele care au făcut obiectul hotărârilor de consiliu local privind majorarea impozitului ca urmare a constatării stării de clădire și/sau teren neîngrijite, adoptate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, urmează să fie reevaluate potrivit prevederilor noului regulament, pe baza întocmirii unei noi proceduri. Având în vedere principiul anualității exercitiului bugetar-fiscal, impozitul acestor imobile va putea fi modificat, pe baza noii proceduri începând cu 1 ianuarie 2027.

Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite au obligația notificării către Primărie a oricăror măsuri de remediere luate. Data limită până la care proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite pot comunica Primăriei Municipiului Piatra Neamț despre măsurile de remediere luate este 1 noiembrie a anului în curs.

Clădirile cu fațadele neîngrijite se vor supune și reglementărilor stabilite de Legea nr. 153/2011 privind măsurile de creștere a calității arhitectural - ambientale a clădirilor (Legea fațadelor).

Poliția Locală a Municipiului Piatra Neamț prin compartimentul de disciplină în construcții va urmări respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 de către proprietarii terenurilor/clădirilor neîngrijite.

În paralel cu aplicare prezentei proceduri se vor aplica și prevederile Regulamentului privind normele de gospodărire, întreținere, curățenie și estetică în Municipiul Piatra Neamț aprobat prin HCL nr. 228/31.08.2021.

ANEXE :

- *Anexa nr. 1 - Fișa tehnică de identificare a stării fizice a clădirii;*
- *Anexa nr. 2 – Fișa tehnică de identificare a stării fizice a terenului;*
- *Anexa nr. 3 – Notificare;*
- *Anexa nr. 4 – Notă de constatare a stării tehnice a imobilelor (teren/clădiri);*
- *Anexa nr. 5 – Proces verbal privind încadrarea/excluderea în/din categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite;*

DIRECȚIA URBANISM

Arhitect Șef

Andrei CIUBOTARU

FIȘĂ TEHNICĂ PENTRU IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A CLĂDIRII

ADRESA

DESCRIERE SUCCINTĂ A CLĂDIRII

.....

.....

DATA

PROPRIETAR

CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN
CATEGORIA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE CONFORM ART. 489, ALIN. (5) DIN
LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL

1. ACOPERIȘ

Învelitoare (indiferent de materialul din care este alcătuită)		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Învelitoarea lipsește și / sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
☐ degradări medii	Învelitoarea lipsește și / sau este degradată în proporție mare (11 - 30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	7
☐ degradări majore	Învelitoarea lipsește și / sau este degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezintă curburi, rupturi majore. Necesită înlocuire totală.	12

Cornișă – Streașină – Atic (indiferent dacă este streașina orizontală, înclinată sau înfundată)		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0

☐ degradări minore	<i>Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Este suficientă reparația punctuală.</i>	2
☐ degradări medii	<i>Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (11 - 30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.</i>	7
☐ degradări majore	<i>Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire totală. Risc pentru trecători.</i>	12

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie <i>(indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decorația specifică – dacă există, etc)</i>		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	<i>Sunt necesare reparații punctuale și / sau curățirea jgheaburilor</i>	2
☐ degradări medii	<i>Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și / sau înfundate (de exemplu cu elemente vegetale). Necesită înlocuire parțială.</i>	7
☐ degradări majore	<i>Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.</i>	12

2. FAȚADE

Tencuiala, elemente decorative <i>(se vor lua în considerare balcoanele, soclul și alte elemente componente ale fațadelor, dacă acestea există)</i>		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fara degradări		0
☐ degradări minore	<i>Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remediere punctuală.</i>	2
☐ degradări medii	<i>Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și zugrăvesc.</i>	7
☐ degradări majore	<i>Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafața. Suprafețele/elementele decorative se refac total.</i>	12

Zugrăveala <i>(se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul, alte componente ale fațadelor, dacă acestea există)</i>	Punctaj
---	----------------

☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fara degradări		0
☐ degradări minore	<i>Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remediere punctuală.</i>	2
☐ degradări medii	<i>Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.</i>	5
☐ degradări majore	<i>Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.</i>	10

Tâmplărie (Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane, rulori exterioare, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine), porți de acces.		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	<i>Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.</i>	2
☐ degradări medii	<i>Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și / sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.</i>	5
☐ degradări majore	<i>Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Necesită înlocuire completă.</i>	10

3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR

Șarpanta (Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarnele, etc, componente ale șarpantei.)		Punctaj
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări medii	<i>Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă.</i>	7
☐ degradări majore	<i>Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și / sau lucarne lipsă parțial sau total.</i>	12

Pereți (Indiferent de materialul din care este compusă structura verticală: zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton, etc)		Punctaj
---	--	----------------

☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări medii	<i>Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.</i>	7
☐ degradări majore	<i>Crăpături de dimensiuni mari, structura slabită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină.</i>	12

4. ÎMPREJMUIRE

<i>(Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elementele sale decorative)</i>		
Punctaj		
☐ nu există (nu este cazul)		
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	<i>Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejuririi sunt exfoliate incidental. Posibilă remdierea punctuală.</i>	2
☐ degradări medii	<i>Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejuririi sunt exfoliate în proporție de sub 50% din suprafață.</i>	5
☐ degradări majore	<i>Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structural vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial. Suprafețele/elementele decorative se refac total. Împrejmuirea trebuie reabilitată, refăcută.</i>	8

DEFINIȚII

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 corpul de construcție; 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.***

CALCULUL PUNCTAJULUI ÎN URMA EVALUARII ȘI STABILIREA STĂRII FIZICE A CLĂDIRII

Punctajul total

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând punctajele din coloana din dreaptă 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 înmulțit cu 100. Punctajul se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

STABILIREA STĂRII FIZICE A CLĂDIRII

În funcție de rezultatul punctajului procentual se stabilesc următoarele limite

- stare fizică FOARTE BUNĂ – PUNCTAJ PROCENTUAL 0% - CORESPUNZĂTOARE
- stare fizică BUNĂ – PUNCTAJ PROCENTUAL 0,1% - 10% - CORESPUNZĂTOARE
- stare fizică SATISFĂCĂTOARE – PUNCTAJ PROCENTUAL 10,1% - 25% -
NECORESPUNZĂTOARE
- stare fizică NESATISFĂCĂTOARE – PUNCTAJ PROCENTUAL >25% -
NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE FIZICĂ

Data completării:

ANEXAM FOTOGRAFII CARE ATESTĂ STAREA CLĂDIRII LA DATA ÎNTOCMIRII PREZENTEI NOTE

MĂSURI DISPUSE

.....
.....
.....

COMISIA DE CONSTATARE

de identificare a imobilelor (teren/cladiri) neingrijite de pe raza municipiului Piatra Neamț

Reprezentantul Direcției Urbanism

-DANIELA DABIJA

Reprezentantul Poliției Locale a mun. P. Neamț

-DAN FLOREA

Prezenta fișă a fost completată în urma observării vizuale a stării fizice a imobilului și nu vizează aspecte privind rezistența și stabilitatea clădirii.

FIȘĂ TEHNICĂ DE CONSTATARE A STĂRII FIZICE A TERENULUI

ADRESA

DESCRIERE SUCCINTĂ A TERENULUI

.....

DATA

PROPRIETAR

CRITERII DE INCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN
CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE CONFORM ART. 489, ALIN. (5) DIN
LEGEA NR. 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL

1. ÎMPREJMUIRE

(delimitarea unui teren indiferent de modalitatea de efectuare. Lipsa sau neîntreținerea/ nerepararea împrejmuirilor, alte situații de asemenea natură)

Punctaj		
☐ Nu este cazul		
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore / medii	<i>Volumul degradărilor împrejmuirii cuprinde până la 50% din suprafață, lipsesc elemente din împrejmuire. Sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri și/sau degradările trebuie îndepărtate cât mai curând.</i>	10
☐ degradări majore	<i>Volumul degradărilor împrejmuirii cuprinde mai mult de 50%, întreaga împrejmuire sau împrejmuirea lipsește. Împrejmuirea trebuie reabilitată, refăcută.</i>	30

2. ÎNTREȚINERE TEREN

☐ întreținut	<i>Terenul nu este acoperit cu vegetație erbacee și neerbacee necultivată care aparține diferitelor specii și familii (buruiănă) din categoria arborilor, arbuștilor și plantelor anuale și multianuale. Terenul, în forma de amenajare existentă nu prezintă degradări, nu prezintă degradări.</i>	0
☐ neîntreținut	<i>Terenul este părăsit, abandonat, neîntreținut, este acoperit de vegetație erbacee și neerbacee necultivată care aparține diferitelor specii și familii (buruiănă) din categoria arborilor, arbuștilor și plantelor anuale și multianuale. În forma de amenajare existentă terenul prezintă degradări. Curtea este neîngrijită, plină de gropi, terenul</i>	60

	necesită cosirea, îndepărtarea uscăciunilor, a degradărilor și asfaltare după caz.	
--	--	--

3. DEPOZITĂRI DE DEȘURI TEREN

☐ fără depozități de deșuri	<i>Terenul este salubru, nu are depozitate deșuri, resturi de materii prime provenite din activități economice, din construcții, menajere sau de consum, etc</i>	0
☐ cu depozități de deșuri	<i>Terenul este insalubru. Necesită intervenție imediată prin îndepărtarea deșeurilor.</i>	10

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 (de exemplu împrejmuire, nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejurii), 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 înmulțit cu 100. Punctajul se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

STABILIREA STĂRII FIZICE A TERENULUI

În funcție de rezultatul punctajului procentual se stabilesc următoarele limite

- stare fizică FOARTE BUNĂ – PUNCTAJ PROCENTUAL 0% - CORESPUNZĂTOARE
- stare fizică BUNĂ – PUNCTAJ PROCENTUAL 0,1% - 15% - CORESPUNZĂTOARE
- stare fizică NESATISFACĂTOARE – PUNCTAJ PROCENTUAL >15% - NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE FIZICA

Data completării:

ANEXAM FOTOGRAFII CARE ATESTĂ STAREA TERENULUI LA DATA ÎNTOCMIRII PREZENTEI NOTE

MĂSURI DISPUSE

.....

COMISIA DE CONSTATARE

și de identificare a imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului Piatra Neamț

Reprezentantul Direcției Urbanism

-DANIELA DABIJA

Reprezentantul Poliției Locale a mun. P. Neamț

-DAN FLOREA



Nr. /

NOTIFICARE

Către,

Numele și prenumele proprietarului/denumirea proprietarului persoană juridică

Domiciliul/sediul

alte date de identificare ale proprietarului

În calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Piatra Neamț

Str....., nr.....

În temeiul Legii nr.153/2011 – privind masuri de creștere a calității arhitectural - ambientale art.1 alin.1,2,3 ;

În temeiul art.1376 si art. 1376 alin.(1) din Codul Civil;

În temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire – republicata si a Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, art.17, alin.4;

În temeiul prevederilor HCL nr. 303 / 27.08.2024 pentru aprobarea Regulamentului privind normele de gospodărire, întreținere, curățenie și estetica în municipiul Piatra Neamț;

În temeiul prevederilor art.9 lit. a), b), c) si a art.10 lit. a), b), c) din Ordonanța Guvernului nr.21/2002 privind gospodărirea localităților urbane si rurale- actualizata;

În temeiul art.489 alin.5,6,7 si 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

Urmare deplasării în teren a Comisiei mixte de identificare a imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului, la imobilul situat în Piatra Neamț str. nr. s-a identificat starea fizică a terenului/construcției ca fiind necorespunzătoare, putând fi încadrate în categoria de imobile neîngrijite, conform fișei tehnice de identificare a stării fizice a imobilului (clădire/ teren).

Prin prezenta vă notificăm, obligația care vă revine, în calitate de proprietar, cu privire la efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire, lucrări necesare - în condițiile stabilite de lege, pentru aducerea terenului/construcției la o stare corespunzătoare, îngrijită, prin luarea următoarelor măsuri

.....
.....
.....

Vă punem în vedere ca:

- până la data de , să procedați la luarea măsurilor de salubritate a terenului și a împrejurimii
- până la data de, să procedați la luarea măsurilor pentru salubritatea și punerea în siguranță a clădirii.

După primirea notificării, proprietarul clădirii/terenului **are obligația** de a informa Primăria Municipiului Piatra Neamț în decurs de 15 de zile pentru terenuri și 30 de zile pentru clădiri **cu privire la începerea** demersurilor pentru remedierea deficiențelor constatate, fără a depăși termenele de conformare prevăzute în notificare.

Data limită până la care proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite **sunt obligați** să comunice Primăriei Municipiului Piatra Neamț **finalizarea lucrărilor** este 1 noiembrie a anului în curs.

În cazul în care proprietarul unei clădiri sau a unui teren neîngrijit nu primește notificarea, aceasta se va afișa pe construcția sau la terenul respectiv.

În cazul în care proprietarul unei clădiri neîngrijite sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura pe numele noului proprietar.

Nerespectarea termenului/termenelor și a măsurilor dispuse prin prezenta notificare, atrage după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire/teren de la **100% până la 250%** din impozitul stabilit anual, în funcție de punctajul procentual obținut la evaluare.

În cazul neîndeplinirii măsurilor dispuse în baza prezentului regulament, în urma primei constatare și a notificării aferente, procentul de majorare a impozitului se dublează în anul fiscal următor celui în care s-a întocmit cea de a doua constatare. Aceasta măsură a dublării procentului majorat inițial, are un caracter distinct și se face printr-o procedură similară primei constatare, cu notificarea proprietarului și emiterea unei noi hotărâri de consiliu.

PRIMAR,
Vasile-Adrian NIȚĂ

COMISIA DE CONSTATARE și de identificare a
imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza
municipiului Piatra Neamț

Reprezentantul Direcției Urbanism
DABIJA DANIELA

.....

Reprezentantul Poliției Locale a mun. P. Neamț
DAN FLOREA

Președintele Comisiei
Arh.Șef CIUBOTARU ANDREI

NOTĂ DE CONSTATARE A STĂRII FIZICE A IMOBILELOR (TEREN/CLĂDIRI)

urmare comunicării către proprietar a notificării nr. din

Nr din data

Comisia de constatare și identificare a imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului Piatra Neamț, numită prin Dispoziția de Primar nr. / s-a deplasat în teren în data de, în scopul verificării modului de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse în notificarea nr. din de către....., în calitate de proprietar, pentru imobilul situat în Piatra Neamț, str. nr.

După întocmirea în teren a FIȘELOR TEHNICE DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE, comisia constată următoarele:

- TEREN

☐ - nu este cazul ☐ - stare fizică corespunzătoare ☐ - stare fizică necorespunzătoare

Observații

.....
.....

- CLĂDIRE

☐ - nu este cazul ☐ - stare fizică corespunzătoare ☐ - stare fizică necorespunzătoare

Observații

.....
.....

Anexam planșe fotografice care atestă starea clădirii/terenului la data inspecției/verificării.

COMISIA DE CONSTATARE

și de identificare a imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului Piatra Neamț

Reprezentantul Direcției Urbanism

DABIJA DANIELA

Reprezentantul Poliției Locale a mun. P. Neamț

FLOREA DAN



Nr. /

APROBAT,
PRIMAR
VASILE-ADRIAN NIȚĂ

PROCES-VERBAL

PRIVIND ÎNCADRAREA/EXCLUDEREA ÎN/DIN CATEGORIA CLĂDIRILOR/ TERENURILOR NEÎNGRIJITE

Comisia mixtă de identificare a terenurilor și clădirilor neîngrijite (CMI-TCN), numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Piatra Neamț nr. din, formată din reprezentanții structurilor funcționale ale Municipiului Piatra Neamț, în urma deplasării în teren în data de,

în locația: Municipiul Piatra Neamț, str., nr.

proprietatea

și încheierii Notei de constatare nr. / propune:

- ☐ **ÎNCADRAREA** clădirii / terenului în categoria clădirilor / terenurilor neîngrijite.
- ☐ **EXCLUDEREA** clădirii / terenului din categoria clădirilor / terenurilor neîngrijite.
- ☐ **MAJORAREA** impozitului pe clădirea / terenul neîngrijit, cu până la..... din impozitul stabilit anual.
- ☐ **ÎNCETAREA** impozitului majorat pe clădirea / terenul neîngrijit.

COMISIA DE CONSTATARE

și de identificare a imobilelor (teren/clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului Piatra Neamț

Reprezentantul Direcției Urbanism DABIJA DANIELA

Reprezentantul Poliției Locale a mun. P. Neamț FLOREA DAN

Data