

RAPORT DE SPECIALITATE

Asupra proiectului de hotarare privind modificarea H.C.L. nr. 303/2024 pentru aprobarea Procedurii privind stabilirea criteriilor de identificare a cladirilor si terenurilor neingrijite situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt

Prin Referatul de aprobare nr. 26205/6.07.2026 si proiectul de hotarare nr. 279/10.07.2026, primarul municipiului, domnul Adrian NITA, propune modificarea H.C.L. nr. 303/2024 pentru aprobarea Procedurii privind stabilirea criteriilor de identificare a cladirilor si terenurilor neingrijite situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt, conform celor constatate in teren, pe parcursul punerii in aplicare a H.C.L. nr. 303/2024.

Potrivit prevederilor OG nr.21/2002 privind gospodaria localitatilor urbane si rurale, Art. 9:

(1) Instituțiilor publice și persoanelor fizice și juridice le revin următoarele obligații:

- a) să întrețină în stare corespunzătoare clădirile pe care le au în proprietate, anexele gospodărești, curțile și împrejurimile acestora, precum și instalațiile aferente acestora, prin efectuarea lucrărilor de reparații, amenajări și a altor lucrări specifice;**
- b) să asigure curățarea fațadelor locuințelor și a altor construcții amplasate la frontul străzii, tencuirea și zugrăvirea periodică a acestora, potrivit măsurilor stabilite de consiliile locale;
- c) să asigure repararea, spălarea geamurilor și a vitrinelor, înlocuirea celor sparte, întreținerea firmelor și a fațadelor imobilelor pe care le au în proprietate, inclusiv spălarea, curățarea și zugrăvirea periodică a acestora;
- d) să asigure curățenia pe terenurile și locurile de depozitare aflate în proprietate, precum și pe căile de acces;
- e) să asigure curățenia și igiena în imobilele și incintele deținute sub orice formă, inclusiv prin activități de curățare, dezinsecție și deratizare, potrivit normelor stabilite de consiliile locale;
- f) să depoziteze corespunzător reziduurile menajere, industriale, agricole, precum și materialele re folosibile, numai în locurile special amenajate sau autorizate de autoritățile administrației publice locale;
-
- i) să respecte măsurile stabilite de lege și de reglementările locale pentru asigurarea igienei publice și curățeniei în localități;**
- j) să asigure curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor la intrarea acestora pe drumurile publice;
- k) să curețe și să întrețină șanțurile, rigolele și podețele aferente proprietății;
- l) să finalizeze construcțiile începute, pe baza autorizațiilor eliberate de primari, în condițiile și în termenele stabilite de acestea;

Conform Legii nr. 227/2015 – Codul Fiscal, art. 489:

(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la [alin. \(5\)](#) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența [alin. \(5\)](#) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit [alin. \(7\)](#) au caracter individual.

Asadar, Codul Fiscal, prin art. 489, prevede majorarea impozitului pentru imobile, clădiri sau terenuri neîngrijite într-o marjă cuprinsă între 100 – 500 %.

În forma actuală a procedurii este prevăzută majorarea cu 100% în cazul constatării stării de clădire sau teren neîngrijit. În consecință se impune acoperirea marjei prevăzute de Codul Fiscal prin instituirea mai multor ipoteze/variante de majorare a impozitului raportat la procentul de degradare a imobilului stabilit în urma întocmirii Fișei Tehnice, astfel :

- majorarea cu **100%** dacă starea de degradare constatată prin fișa tehnică este de până la 40%;
- majorarea cu **200%** - starea de degradare constatată prin fișa tehnică este de între 40% și 70%
- majorarea cu **250%** dacă starea de degradare constatată prin fișa tehnică este de peste 70%;

Totodata, o alta modificare ce se impune a fi facuta este cea privitoare la situatia neîndeplinirii sau a indeplinirii parțiale, de catre proprietar, a măsurilor dispuse in urma primei constatări. Astfel, in acest caz, se va intocmi o noua procedură iar *procentul de majorare a impozitului va fi dublu fata de cel rezultat din evaluarea aferenta acestei noi proceduri.*

De asemenea, este necesară o nouă formă a fișei tehnice pentru constatarea stării de de gradare a terenurilor. În prezent, încadrarea unui teren într-un procent maxim de degradare poate fi făcută doar în situația în care respectivul teren este îngrădit iar împrejmuirea se prezintă, la rândul său, într-o stare de degradare avansată. Astfel, este necesară o noua formă a fișei tehnice care să fie acoperitoare și pentru situația terenurilor a căror stare de degradare este extrem de avansată (spre 100%), dar care nu sunt împrejmuite, fiind cu atat mai evidentă prejudicierea aspectului urban.

Avand in vedere principiul anualitatii exercitiului bugetar-fiscal, valabilitatea hotararilor privind majorarea impozitului ca urmare a constatarii starii de cladire si/sau teren neingrijite, adoptate in temeiul H.C.L. nr. 303/2024, anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament, isi inceteaza valabilitatea la data de 31.12.2026.

Imobilele care au facut obiectul acestor hotarari urmeaza sa fie reevaluate potrivit prevederilor noului regulament, pe baza intocmirii unei noi proceduri. Luand in considerare acelasi principiu al anualitatii exercitiului bugetar-fiscal, impozitul acestor imobile va putea fi modificat, pe baza noii proceduri, incepand cu 1 ianuarie 2027.

Ținând cont de faptul ca prezentul proiect de hotarare este un act administrativ cu caracter normativ, sunt aplicabile dispozitiile art. 7 alin.(13) din Legea 52/2003, republicata, privind transparenta decizionala in administratia publica, proiectul urmand a fi lansat, anterior aprobarii, in dezbatere publica.

În temeiul prevederilor art. 489 Cod Fiscal, a dispozițiilor Codului Administrativ – OUG nr. 57/2019, art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. k) coroborat cu art. 139 alin. (3) lit. e) consideram ca proiectul de hotărâre privind modificarea H.C.L. nr. 303/2024 pentru aprobarea Procedurii privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Piatra-Neamț, în sensul înlocuirii anexei cu anexa la prezenta, poate fi supus spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Piatra Neamt.

Arhitect sef,
Andrei CIUBOTARU

Director executiv,
Mirela RUSU

Consilier superior,
Daniela DABIJA