

ROMANIA  
JUDETUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI SITA BUZAULUI

**HOTARAREA Nr. 85 /2019**  
**privind aprobarea Regulamentului pentru stabilirea conditiilor de majorare**  
**cu pana la 500% a impozitului pe cladiri si terenuri neingrijite aflate pe raza**  
**comunei Sita Buzaului**

Consiliul local al comunei Sita Buzaului, intrunit in sedinta ordinara la data de 30.12.2019 analizand referatul de aprobare al primarului referitor la proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului pentru stabilirea conditiilor de majorare cu pana la 500% a impozitului pe cladiri si terenuri neingrijite aflate pe raza comunei Sita Buzaului;

vazand ca proiectul de hotarare este insotit de raportul compartimentului de specialitate din cadrul primariei, de avizul comisiei de specialitate in domeniul activitati economico-financiare, agricultura, amenajarea teritoriului si de urbanism, protectia mediului si turism precum si de avizul secretarului general al comunei Sita Buzaului;

in conformitate cu prevederile art.489, alin.4-8 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Cap.X, pct.167 si pct. 168 din HG nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.27 din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare si ale HCL nr.86/2019 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2020;

fiind indeplinite prevederile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

in conformitate cu prevederile art.129 alin.2, lit."b", alin.4, lit.,,c" din Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

in temeiul prevederilor art.139, alin.3, lit."c" si ale art.196 alin1, lit."a" din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

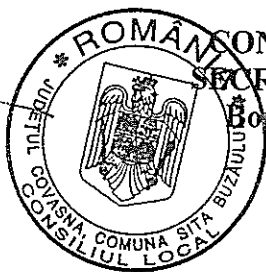
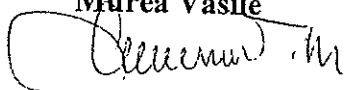
**HOTARASTE:**

**Art.1.** Se aproba Regulamentul pentru stabilirea conditiilor de majorare cu pana 500% a impozitului pe cladiri si terenuri neingrijite aflate in intravilanul comunei Sita Buzaului si terenuri agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv, incepand cu anul 2020, conform anexei nr.1 care face parte integrata din prezenta hotarare.

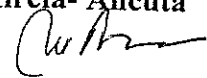
**Art.2.** Primarul comunei Sita Buzaului prin Biroul Financiar- Contabil, taxe si impozite, va asigura ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari cu respectarea prevederilor din actele normative in materie.

30.12.2019

PRESEDINTE  
Murea Vasile



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL UAT  
Boricean Mirela- Ancuta



BMA/BMA

Prezenta hotarare se difuzeaza astfel:

- 1 exemplar Prefectura judetului Covasna
- 1 exemplar dosar sedinta Consiliul local
- 1 exemplar compartimentul impozite si taxe locale
- 1 exemplar afisare

**Regulament privind stabilirea conditiilor de majorare a impozitului pe cladirile si terenurile  
neingrijite de pe raza comunei Sita Buzaului**

**CAP.1.GENERALITATI**

**ART.1.OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT** il constituie asigurarea punerii in valoare si in siguranta a fondului construit prin atingerea urmatoarelor tinte;

- \*gestionarea eficienta a patrimoniului construit
- \*punerea in siguranta a domeniului public
- \*cresterea atractivitatii turistice si investitionale
- \*ridicarea constiintei civice a cetatenilor care detin proprietati
- \*asigurarea cultivarii terenurilor ,amenajarea si folosirea lor pentru productia agricola

**ART.2.OBIECTIVUL REGULAMENTULUI** este elaborarea cadrului legal local privind conditiile de majorare a impozitelor cu pana la 500% pe cladirile si terenurile neingrijite de pe raza comunei Sita Buzaului.

**ART.3.CADRUL LEGAL** –CODUL CIVIL-Ordonanta de guvern nr 21/2002(actualizata)privind gospodaria localitatilor urbane si rurale;Legea nr 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare; Ordinul MLPTL nr 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ,republicata,cu modificarile si completarile ulterioare ;Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii cu completarile si modificarile ulterioare;Legea nr 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice cu toate modificarile si completarile ulterioare ;Legea350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul; Legea nr.114/1996 republicata a locuintei cu modificarile si completarile ulterioare ;Legea nr 230/2007 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari cu modificarile si completarile ulterioare ; OUG 57/2019 privind Codul administrativ .

**ART.4.DEFINITII** –Termenii utilizati in cuprinsul prezentului regulament au urmatorul inteles:

- INTRETINEREA CURENTA-set de lucrari in vederea pastrarii in bune conditii ,pentru a face sa dureze aspectul si stabilizarea unei constructii ,fara afectarea integritatii acesteia;
- MONUMENT-constructie sau parte de constructie ,impreuna cu instalatiile,componente artistice ,elemente de mobiliare interioare sau exterioara care face parte integranta din acestea ,precum si

lucrari artistice comemorative ,funerare,de for public,impreuna cu terenul aferent delimitat topografic,care constituie marturii cultural –istorice semnificative din punct de vedere architectural,arheologic,istoric,artistic,etnografic,religios,social,stiintific sau tehnic.

-NOTA TEHNICA DE CONSTATARE-document intocmit de reprezentantii Primariei numiti prin decizia primarului ,care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladirii ,vizibila dinspre domeniul public,prin care se stabileste incadrarea cladirii in una din cele 4 categorii :

Foarte buna ,buna,satisfacatoare si nesatisfacatoare cat si a terenurilor neingrijite.

-PROPRIETARI-persoane fizice sau juridice de drept public sau privat care detin in posesie cladiri si terenuri;

-REPARATII CAPITALE-inlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale constructiei;

-REPARATII CURENTE-ansamblu de operatii efectuate asupra unei constructii in vederea mentinerii sau readucerii in stare normala de functionare ,fara afectarea stabilitatii si integritatii acesteia;

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

-TRONSON DE CLADIRE-parte dintr-o cladire ,separate prin rost,avand aceleasi caracteristici constructive;

-TEREN NEINGRIJIT-reprezinta terenul care desi se afla intr-un cartier construit si locuit,unde este ocupat de cladiri si de obicei este neingradit,pe care nu s-au efectuat lucrari de prelucrare a solului,nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic si pe care de regula, extinsa abandonate deseuri(din constructii,vegetale etc.),pe care este crescuta vegetatie necultivata din abundenta(buruiana);

-TERENURILE CU DESTINATIE AGRICOLA:terenurile agricole productive –arabile ,viile, livezile,pepinierile viticole,pomicole,pasunile,fanetele,serile,solariile,rasadnitele si altele asemenea –cele cu vegetatie forestiera ,daca nu fac parte din aranjamentele silvice ,pasunile impadurite,cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice,amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare ,drumuri tehnologice si de exploatare Agricola,platformele si spatiile de depozitare care sevesc nevoilor productiei agricole si terenurilor neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

## ***CAP.2.DOMENIUL TERITORIAL DE APLICABILITATE***

**ART.5.**Prezentul regulament se aplica tuturor cladirilor si terenurilor neingrijite din comuna Sita Buzaului, dar cu prioritate:

- a)-celor amplasate pe principalele artere si strazi adiacente;
- b)-terenurilor libere de constructii cuprinse in perimetrul intravilan;
- c)-terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi.

### **CAP.3.PREVEDERI SPECIFICE**

**ART.6.**Proprietarii cladirilor ,persoane fizice sau juridice ,sunt obligati,conform reglementarilor legale in vigoare,sa asigure starea tehnica corespunzatoare a acestora ,prin efectuarea lucrarilor de consolidare ,restaurare,reparatii curente si de intretinere .Proprietarii terenurilor din intravilan,persoane fizice sau juridice ,sunt obligati,conform reglementarilor legale in vigoare,sa intretina aceste terenuri, sa efectueze lucrari specifice pentru indepartarea vegetatiei necultivate si sa intretina aceste terenuri si sa nu permita depozitarea deseurilor .Proprietarii terenurilor agricole ,persoane fizice sau juridice ,sunt obligati ,conform reglementarilor legale in vigoare ,sa asigure cultivarea acestora precum si protectia solului.

**ART.7.**Starea tehnica corespunzatoare /necorespunzatoare este stabilita de catre reprezentantii imputerniciti ai Primariei comunei Sita Buzaului, in urma intocmirii,,Notei tehnice de constatare "- modele prezentate in Anexa nr.1 si Anexa nr.2

**ART.8.**Cladirile/terenurile care intra sub incidenta acestui regulament ,sunt cele incadrate la stare necorespunzatoare .Se stabileste urmatoarea clasificare a cladirilor/terenurilor ,in raport cu starea tehnica a cladirii/terenurilor, atesta pe baza Notei tehnice de constatare :

- a)cladiri cu stare tehnica a cladirii satisfacatoare (stare necorespunzatoare)
- b)cladiri cu stare tehnica a cladirii nesatisfacatoare(stare necorespunzatoare)
- c)terenuri neingrijite (stare necorespunzatoare)
- d)terenuri agricole necultivate timp de doi ani consecutive(stare necorespunzatoare)

### **CAP.4 PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLADIRILOR NEINGRIJITE**

**ART.9.**Identificarea cladirilor neingrijite privind starea tehnica se va face in urma verificarilor si constatarilor in teren,prin completarea Notei tehnice de constatare a starii cladirilor.

**ART.10.**Nota tehnica de constatare a starii cladirilor se intocmeste de catre reprezentantii primariei numiti prin dispozitie.

**ART.11.** Incadrarea cladirilor in categoria cladirilor neingrijite se va face conform urmatoarei metodologii:

A. Cladirea neingrijita este cladirea care prezinta degradari cu starea tehnica necorespunzatoare.

B. Fac exceptie de la majorarea impozitului pe cladirile neingrijite pentru care proprietarii detin Autorizatie de Construire valabila, in vederea construirii/renovarii/demolarii si au anuntat la Inspectoratul in Constructii si la Primarie, inceperea lucrarilor.

C. In vederea identificarii cladirilor neingrijite, se imputernicesc angajatii primariei sa efectueze verificari pe raza unitatii administrativ-teritoriale, si sa intocmeasca nota tehnica de constatare a starii tehnice a cladirii,

D. Dupa identificarea si evaluarea cladirii, prin grija persoanelor prevazute la lit. C, proprietarul va fi somat ca in termen de 6 luni sa efectueze lucrarile de intretinere necesare si sa mentina in continuare cladirea in starea de ingrijire.

E. Daca in interiorul termenului de 6 luni, proprietarul cladirii s-a conformat somatiei, se incheie proces-verbal de conformitate.

F. Daca, dupa expirarea termenului acordat se constata in teren, ca proprietarul nu a efectuat lucrarile de intretinere necesare, prevazute la alin. C vor incheia o nota de constatare in care va fi consemnata mentinerea cladirii in categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neingrijite. In acest caz, Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului si celelalte documente vor fi transmise, Biroul financiar-contabil, impozite si taxe care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.

#### **CAP.5. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA TERENURILOR NEINGRIJITE**

**ART.12.** Identificarea terenurilor neingrijite situate in intravilan cu stare tehnica necorespunzatoare se va face in urma verificarilor si constatarilor in teren prin completarea Notei tehnice de constatare a starii terenurilor.

**ART.13.** Nota tehnica de constatare a starii terenurilor se intocmeste de catre reprezentantii primariei numiti prin dispozitia primarului.

**ART.14.** Incadrarea terenurilor situate in intravilan, in categoria terenurilor neingrijite se va face conform urmatoarei metodologii;

A. Terenul neingrijit reprezinta terenul care desi se afla intr-un cartier construit si locuit, nu este ocupat de cladiri si, de obicei, este neingradit, pe care nu s-au efectuat lucrari de prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic sau pe care sunt abandonate deseuri (din constructii, vegetale, gunoarie, orice tip de depozite necontrolate etc.)

B. Fac exceptie de la majorarea impozitarii terenurilor neingrijite pentru care proprietarii detin autorizatii de constructii valabile, in vederea construirii /amenajarii terenului si au anuntat la Inspectoratul Judetean in Constructii si la Primarie, inceperea lucrarilor.

C. In vederea identificării terenurilor din intravilan ,care intra in categoria terenurilor neingrijite ,se imputernicesc angajatii Primariei ,sa efectueze verificari pe raza unitatii administrativ-teritoriale si sa intocmeasca nota tehnica de constatare a starii terenurilor.

D. Dupa identificarea si evaluarea terenului ,prin grija persoanelor prevazute la lit.C,proprietarul va fi somat ca in termen de 15 zile sa efectueze lucrarile de intretinere necesare (ingradire,cosire,igienizare,dupa caz)si sa a il mentina in continuare in stare de ingrijire.

E. Daca in interiorul termenului de 15 zile ,proprietarul terenului s-a conformat somatiei se incheie proces-verbal de conformitate.

F. Daca dupa expirarea termenului acordat,se constata in teren ,ca proprietarul nu a efectuat lucrarile de intretinere necesare ,persoanele prevazute la lit.C vor incheia o nota de constatare in care va fi consemnata mentinerea terenului in categoria celor considerate ,conform prezentului Regulament ,ca fiind neingrijite ,in acest caz ,Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului si celelalte documente vor fi transmise ,Biroul-financiar contabil,taxe si impozite care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pentru terenul respectiv.Terenurile neingrijite ,care intra sub incidenta prezentului regulament ,se stabilesc prin hotarare a Consiliului Local.

**ART.15.** In cazul terenului agricol nelucrat timp de doi ani consecutivi,impozitul pe teren se majoreaza incepand cu al treilea an in conditiile stabilite prin prezenta metodologie:

A.Terenurile cu destinatie agricole sunt:

Pentru punerea in aplicare a prevederilor art.489,alin.4 din Codul Fiscal se au in vedere urmatoarele:

In categoria terenurilor agricole intra cele care corespund urmatoarelor categorii de folosinta :arabil,pasuni,fanete,vii si livezi.

Terenul agricol corespunde incadrarii ca nelucrat daca ,in fapt, nu este utilizat/exploatat/lucrat/intretinut potrivit categoriei de folosinta cu care figureaza inregistrat in registrul agricol.

B.Proprietarii de terenuri care nu isi indeplinesc obligatiile ,vor fi somati anual ,in scris de catre reprezentantii Primariei care in urma constatarilor si a informatiilor obtinute vor intocmi un proces verbal de constatare a situatiilor existente in fiecare an.

C. Identificarea proprietarilor si a terenurilor agricole nelucrate ,se va face in urma verificarilor si constatarilor pe teren ,de catre reprezentantii Primariei,pe baza datelor din registru agricol,a informatiilor primite de la alte institutii abilitate cum sunt :A.P.I.A.si D.J.A .Covasna si altele asemenea si la sesizarea cetatenilor.

D. Daca se constata de catre persoanele mentionate la lit.C, ca terenul agricol nu a fost lucrat timp de doi ani consecutivi conform proceselor verbale anuale de constatare a situatiei existente ,aceste documente cu propunerea de majorare a impozitului vor fi transmise biroului financiar –contabil, impozite si taxe, care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pentru terenul respectiv. Terenurile neingrijite ,care intra sub incidenta prezentului regulament se stabilesc prin hotarare a Consiliului Local.

#### **CAP.6.STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.16.**In baza prevederilor Codului Fiscal si a Hotararii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor si taxelor pentru anul urmator, in cazul cladirilor si terenurilor stabilite ca avand stare necorespunzatoare se aplica majorarea impozitului.

**ART.17.**Masura impozitului majorat se aproba de catre Consiliul Local al comunei Sita Buzaului, individual pentru fiecare cladire/teren in parte si se aplica tuturor proprietarilor /coproprietarilor imobilului incepand cu data de 1 ianuarie a anului urmator celui in care a fost adoptata hotararea.

**ART.18.**Hotararea Consiliului Local ,decizia de impunere a impozitului majorat pentru cladirea /terenul neingrijit si nota tehnica de constatare, se transmit proprietarilor /coproprietarilor cladirii/tronsonului de cladire /terenului.

#### **CAP.7.REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.19.**Proprietarii cladirilor/terenurilor neingrijite au obligatia notificarii catre biroul financiar-contabil taxe si impozite cu privire la stadiul masurilor de remediere luate ,in caz contrar impozitului majorat se aplica automat si in anii fiscali urmatori la nivelul cotei de majorare stabilita de Consiliul Local.

**ART.20.**In situatia in care proprietarii cladirilor/terenurilor neingrijite comunica luarea masurilor de remediere ,reprezentantii autoritatii publice locale vor verifica starea tehnica a acesteia prin intocmirea unei note de constatare ,pe baza careia se va stabili pastrarea /sistarea masurii impozitului majorat.

**ATR.21.**Urmatoarele anexe fac parte integranta din prezentul regulament:

- Anexa nr.1- Criterii de incadrare in categoria cladirilor si terenurilor din intravilan neingrijite
- Anexa nr.2- Nota de constatare a starii tehnice a cladirii
- Anexa nr.3- Fisa de evaluare a terenurilor neingrijite de pe raza comunei
- Anexa nr.4- Nota de constatare
- Anexa nr.5- Somatie

### Criteriaile de incadrare

in categoria cladirilor si terenurilor din intravilan neingrijite situate pe raza comunei Sita Buzaului

#### 1.Cladiri

##### A.DEFINITII

Expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) Degradari minore sunt degradarile asupra carora nu trebuie intervenit imediat,sunt suficiente reparatiile la diferite elemente sau locuri.Degradarile sunt in cea mai mare parte doar de suprafata.In spatele degradarilor minore nu se ascund degradari majore sau probleme constructive.Caracterul arhitectural al cladirii se pastreaza.
- b) Degradari medii sunt degradari care trebuie indepartate cat mai curand. Volumul degradarilor cuprinde pana la 50% din suprafata sau corp de constructie.In spatele degradarilor medii nu se ascund degradari majore sau probleme constructive.Caracterul arhitectural al cladirii este afectat partial.
- c) Degradari majore sunt grave si trebuie remediate imediat,peu a evita degradarea continua a imobilului.Volumul degradarilor cuprinde mai mult de 50% din suprafata sau corpul constructiei;presupune fisuri mari care influenteaza structura imobilului.Constructia trebuie reabilitata sau desfiintata.Caracterul arhitectural al cladirii este in pericol de a se pierde si sau este distrus in mod intentionat.

##### B.CRITERII DE INCADRARE A CLADIRILOR ,CATEGORIA CLADIRILOR NEINGRINITE

1. Acoperis/invelitoare indiferent din materialul din care este construit :

Degradari minore – invelitoarea lipseste si / sau este degradata partial (maxim 10% din suprafata totala).Este suficienta reasezarea materialului invelitorii si remedierii locale.

Degradari medii – invelitoarea lipseste si / sau e degradata in proportie mare (10-30% din suprafata totala),coamele sunt neetanse.Necesita inlocuire si fixare.

Degradari majore – invelitoarea lipseste si / sau e degradata in proportie de peste 30%din suprafata totala,coamele sunt neetanse .Prezinta curburi/rupturi majore .Necesita inlocuire totala.

2. Cornisa ,streasina,atic :

Degradari minore – elementele de inchidere sunt desprinse si degradate punctual.Nu sunt urme de umiditate .Suficienta reparatia punctuala.

Degradari medii – elementele de inchidere sunt desprinse si degradate partial (10 – 30% din lungime).Umiditate vizibila pe alocuri.Necesita inlocuire si refacere partiala.

Degradari majore – elementele de inchidere sunt desprinse si degradate peste 30% din lungime.Umiditate vizibila. Necesita inlocuire totala,sau reprezinta risc pentru trecatori.

3. Jgheaburi ,burlane si elemente de tichingerie:

Degradari minore – sunt necesare reparatii punctuale si/sau curatarea jgheaburilor.

Degradari medii – jgheaburi si burlane degradate partial (neetanse si deformate)si/sau infundate.Necesita inlocuire partiala.

Degradari majore – jgheaburi si burlane degradate in totalitate sau lipsa(chiar si partial).Lipsa tubului de racord la reseaua de canalizare.Necesita inlocuire totala.

4. Fatade/balcoane:

Degradari minore – degradari punctuale si incidentale ale tencuiei .Faraigrasie.Posibila remediere punctuala.

Degradari medii – degradari locale ale tencuiei (10-30% din suprafata fatadelor).Igrasie usoara.Suprafetele se retencuiesc.

Degradari majore – portiuni de tencuiala ce cad,se desprind si/sau sunt puternic umede,tencuiala degradata peste 30% din suprafata.Suprafetele se refac total.

5. Zugraveala si ornamente :

Degradari minore – zugraveala exfoliata incidental.Posibila remediere punctuala.

Degradari medii – zugraveala exfoliata partial (10-30% din suprafata fatadelor).Suprafetele se rezugravesc.

Degradari majore – zugraveala exfoliata si/sau decolorata peste 30% din suprafata fatadelor.Suprafetele se refac total.

6. Tamplarie:

Degradari minore – vopsirte defectuoasa (scorojita)usoara uzura a materialului.Nu lipsesc elemente de tamplarie .Tamplaria se revopseste si se remediaza punctual.

Degradari medii – materialele componente deteriorate,deformate,refolosibile si/sau defecte (cel putin un element).Nu lipsesc elemente.Reparatii si inlocuire.

Degradari majore – materialele componente puternic deteriorate si deformate.Elemente de tamplarie lipsa (cel putin un element).Necesita inlocuire completa.

7. Elemente decorative :

Degradari minore – elemente decorative incomplete si/sau afectate in timp de factori atmosferici si biologici.

Degradari medii – elemente decorative care lipsesc de pe fatde,inclusiv cele indepartate in mod abuziv.

Degradari majore – elemente decorative desprinse ,care prezinta risc de cadere .Elemente de tichingerie care lipsesc.Risc pentru trecatori.

8. Deficiente structurale vizibile din exterior :

Degradari medii – cosuri de fum cu caramizi desprinse,care prezinta risc de cadere.Cosuri de fumcare prezinta elemente de decoratiuni lipsa.



Degradari majore – elemente din lemn rupte si/sau lipsa ,deformari majore ale structurii sarpantei.Cosuri de fum si / sau lucarne lipsa partial sau total.Risc pentru trecatori.

9. Pereti:

Degradari medii – elemente lipsa pe suprafete mai mari (colturi de cladire, soclu).se vor face completari cu elemente in baza unui proiect tehnic autorizat.

Degradari majore – crapaturi de dimensiuni mari , structura slabita si / sau deformata,elemente componente ale structurii verticale lipsapartial sau total.Cladire ruina.Risc pentru trecatori. Reabilitarea se va face in baza unui proiect de consolidare si reparatii capitale,orise va desfiinta in baza unui proiect tehnic autorizat.

10. Imprejmuire:

Degradari minore – zugraveala si /sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate incidental .Posibila remediere punctuala.

Degradarii medii – elemente decoarative componente lipsa iar zugraveala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate in proportie de peste 10% din suprafata.

Degradari majore – imprejmuirea prezinta deformari,degradari,inclinari structurale vizibile. Imprejmuirea lipseste partial.Risc pentru trecatori.

## 1.Terenuri

- 1.1. **Terenuri aflate in stare de paragina** :acoperite de buruieni ,parasite sau abandonate,lipsa sau neintretinerea/nerepararea imprejmuirilor,curti neingrijite,alte situatii de asemenea natura.
- 1.2. **Imprejmuire** : delimitare a unui teren indiferent de modalitatea de efectuare.
- 1.3. **Terenuri insalubre** : pe care se afla depozitate deseuri ,resturi de materii prime provenitedin activitati economice,menajere sau de consum.

Anexa nr. 2 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe cladirile si terenurile neingrijite de pe raza Comunei Sita Buzaului

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN COMUNA SITA BUZAUULUI**

Evaluarea aspectului general al imobilului:

Adresa : \_\_\_\_\_

Data : \_\_\_\_\_

**1. ACOPERIS**

Învelitoare		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)			
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (1 0-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe, Necesită înlocuire și fixare.	6	
<input type="checkbox"/> 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, șindriță etc.

Cornișă - Streașină - Atic		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală	1	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	3	
<input type="checkbox"/> 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 infundată

Jgheaburi, burlane și elemente de tichingerie		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> Nu este cazul	Nu exista		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Sunt necesare reparatii punctuale si/sau curatarea jgheaburilor.	1-2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau infundate. Necesită înlocuire parțială.	3-7	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsa (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.	8-12	

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

**2. Fațade**

Tencuială		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	1-2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	3-7	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuiala degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	8-12	

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

Zugrăveală		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidentală. Posibilă remedierea punctuală.	1-2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3-7	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatica neadecvată, neconforma cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de PMO. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	4	

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

Tâmplărie		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorjită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsște și se remediază punctual.	1-2	

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

### 3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)			
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decoratiuni lipsa.	1-7	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucrame lipsă parțial sau total. Risc pentru trecători.	8-12	

<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respecta reglementările PUG avizat ( de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original . Necesită înlocuire completă.	4	

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

Elemente decorative		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> nu este cazul			
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici.	1-2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fatade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	3	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cadere. Elemente de tichingerie care lipsesc. Risc pentru trecători.	4	

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

Pereți		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	1-7	
<input type="checkbox"/> degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total Clădire ruina. 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.	8-24	

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

4. Împrejmuire		Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)			
<input type="checkbox"/> fără degradări		0	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1-2	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3	
<input type="checkbox"/> degradări majore	împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile, împrejmuirea lipsește parțial. Risc pentru trecători.	4	

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

## II. 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 Regulamentului local de urbanism etc.
- In evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele probabilele degradărilor (una sau mai multe variante)

Observații imobil / Măsurile 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 reabilitate 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 (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, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmuirii), 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.

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.

#### Categoria de impozitare a clădirii

<input type="checkbox"/> <b>Categoria 5</b> : Supraimpozitarea cu 100% pentru punctaj procentual între 2% și 20%
<input type="checkbox"/> <b>Categoria 4</b> : Supraimpozitarea cu 200% pentru punctaj procentual între 21% și 40%
<input type="checkbox"/> <b>Categoria 3</b> : Supraimpozitarea cu 300% pentru punctaj procentual între 41% și 60%
<input type="checkbox"/> <b>Categoria 2</b> : Supraimpozitarea cu 400% pentru punctaj procentual între 61% și 80%
<input type="checkbox"/> <b>Categoria 1</b> : Supraimpozitarea cu 500% pentru punctaj procentual între 81% și 100%

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚA	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

Intocmit,

Semnatura

**FISA DE EVALUARE**  
a terenurilor neîngrijite de pe raza comunei Sita Buzaului

Adresă: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

1.Împrejmuire	Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> Degradări medii	5 - 15	
<input type="checkbox"/> Degradări majore	16 - 25	
<input type="checkbox"/> Lipsa	26 - 40	

\*Indiferent de modalitatea de îngrădire.

2.Întreținere	Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> Întreținut	0	
<input type="checkbox"/> Neîntreținut și/sau neîngrădit	30	

3.Insalubru	Punctaj	Punctaj acordat
<input type="checkbox"/> Fara deseuri	0	
<input type="checkbox"/> Cu deseuri	30	

<b>Observatii</b>			
<b>Calculul punctajului în urma evaluării:</b>			
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 în urma împărțirii punctajului total de referință ( $PT/PR \times 100$ ). PP se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.			
<b>Categoria de impozitare a terenului:</b>			
<input type="checkbox"/> Categoria 5 : Supraimpozitarea cu 100% pentru punctajul procentual între 2% și 20%.			
<input type="checkbox"/> Categoria 4 : Supraimpozitarea cu 200% pentru punctajul procentual între 21% și 40%.			
<input type="checkbox"/> Categoria 3 : Supraimpozitarea cu 300% pentru punctajul procentual între 41% și 60%.			
<input type="checkbox"/> Categoria 2 : Supraimpozitarea cu 400% pentru punctajul procentual între 61% și 80%.			
<input type="checkbox"/> Categoria 1 : Supraimpozitarea cu 500% pentru punctajul procentual între 81% și 100%.			
<b>PUNCTAJ TOTAL</b>	<b>PUNCTAJ REFERINȚA</b>	<b>PUNCTAJ PROCENTUAL</b>	<b>CATEGORIA DE IMPOZITARE</b>

Intocmit,

Semnatura

Anexa nr.4 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe cladirile si terenurile neingrijite de pe raza Comunei Sita Buzaului

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA SITA BUZAULUI

NR. /

### NOTA DE CONSTATARE

Comisia numita prin dispozitia primarului de identificare a imobilelor (terenuri/cladiri)neingrijite de pe raza administrativa a comunei SITA BUZAULUI s-a deplasat in teren in data de -----in locatia

-----si a constat urmatoarele:

-Teren

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

-Cladire

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

-Masuri dispuse :(majorarea impozitului pe cladiri cu .....% si teren cu .....%)

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

COMISIA de identificare a imobilelor (terenuri/cladiri)neingrijite de pe raza comunei SITA BUZAULUI

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

**Anexa nr.5** la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe cladirile si terenurile neîngrijite de pe raza Comunei Sita Buzaului

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA SITA BUZAULUI

Nr. /

### SOMATIE

Prin care va punem in vedere ca pana la data de .....sa procedati la luarea masurilor de salubritate a terenului si pana la data de .....pentru salubritatea si punerea sub siguranta a cladirii.

In temeiul art.1 aliniatul 1,2 si 3 din Legea nr.153/2011 privind masuri de crestere a calitatii architectural-ambientale;

In temeiul art.1378 si art. 1376 alin.1 din Codul Civil;

In temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata cu modificarile si completarile ulterioare,a art.17,alin.4 a Ordinului ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata cu modificarile si completarile ulterioare

In temeiul prevederilor art.9 lit."a","b","c",si art.10,lit."a","b","c" din OG.nr.21/2002 privind gospodaria localitatilor urbane si rurale,actualizata;

In temeiul prevederilor art.489,alin.4,5,6,7,si 8 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare;

Nerespectarea termenului si masurilor dispuse prin prezenta somatie ,atrage dupa sine aplicarea prevederilor legislatiei specifice in domeniu ,respectiv majorarea impozitului pe cladire/teren cu pana la 500%

**COMISIA** de identificare a imobilelor (cladiri/terenuri)neingrijite pe raza comunei SITA BUZAULUI

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