ROMÂNIA
JUDEŢUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
NR.50 /14.10. 2022

HOTĂRÂREA NR.____/2022
privind aprobarea Regulamentului şi a criteriilor pentru supraimpozitarea imobilelor neîngrijite situate în comuna Aita Mare

REGISTRATURA GENERALĂ Nr. 1507 Data 14.10.2022

Consiliul local al comunei Aita Mare,

întrunit în şedinţa sa ordinară din data de ___ decembrie 2022,

analizând referatul de aprobare şi proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului şi a criteriilor pentru supraimpozitarea imobilelor neîngrijite situate în comuna Aita Mare, iniţiat de primarul comunei Aita Mare,

văzând raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aita Mare şi avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Aita Mare,

în conformitate cu prevederile art.489 alin.(5) şi (6) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare şi pct.168 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărâre Guvernului nr.1/2016 cu modificările şi completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art.129 alin.(14), art.139 alin.(1) şi art.196 alin.(1) lit."a" din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1. – Se aprobă Regulamentul privind supraimpozitarea clădirilor şi terenurilor neîngrijite situate în intravilanul localităţilor Aita Mare şi Aita Medie, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre, din care face parte integrantă.

Art.2. – Se aprobă Criteriile de încadrare a clădirilor şi a terenurilor situate în intravilanul localităţilor Aita Mare şi Aita Medie în categoria imobilelor neîngrijite, conform anexelor nr.2 şi nr.3 la prezenta hotărâre, din care fac parte integrantă.

Art.3. – Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarului comunei Aita Mare şi aparatului de specialitate al primarului comunei Aita Mare.

Aita Mare, la __ decembrie 2022

Preşedinte de şedinţă

_____

Contrasemnează
Secretar general al comunei
BARTA István-Zsolt

Iniţiator
Primar
Bihari Edömér

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1
la proiectul de hotărâre

REGULAMENT

privind stabilirea condițiilor supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîntreținute situate în intravilanul localităților Aita Mare și Aita Medie

1. **Domeniul de aplicare**

Obiectul prezentului regulament îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condițiile de supraimpozitare a imobilelor neîntreținute situate în intravilanul localităților Aita Mare și Aita Medie.

Obiectivul principal al prezentului regulament îl constituie asigurarea punerii 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;
- ridicarea conștiinței civile a cetățenilor.

2. **Cadrul legal**

- Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr.600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern/managerial al entităților publice;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuințelor nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.227/2015 privind Coduol fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-arhitecturale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;

3. **Definiții.**

Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- *întreținere curentă* – set de lucrări în vederea păstrării în bune condiții, pentru a face să dureze aspectul și stabilitatea unei construcții, fără afectarea integrității acesteia;
- *monument* – construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele articistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-artistice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- *notă tehnică de constatare* – document care constă în evaluarea vizuală a stădii tehnice a elementelor clădirii, vizibilă dinspre domeniul public, prin care se stabilește încadrarea clădirii în una dintre cele 4 categorii: foarte bună, bună, satisfăcătoare, nesatisfăcătoare;
- *proprietari* – persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în proprietate imobile;
- *reparații capitale* – înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale clădirii;
- *reparații curente* – ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare normală de funcționare, fără afectarea stabilității și integrității acesteia;
- *reabilitare* – orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.

4. Descrierea activităților/acțiunilor specifice regulamentului

4.1. Prevederi specifice

4.1.1. 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.

4.1.2. Se stabilește următoarea clasificare a imobilelor care intră sub incidența acestui regulament, în raport cu stare tehnică a clădirii, atestată pe baza Notei tehnice de constatare:

a) imobile îngrijite;
b) imobile neîngrijite.

4.2. Procedura de lucru pentru identificarea imobilelor neîngrijite

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

4.2.2. Nota tehnică de constatare a stării imobilelor se întocmește de către o comisie formată de personalul aparatului de specialitate al primarului și din consilieri locali în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Direcția Județeană de Cultură, Inspectoratul de Stat în Construcții etc.) sau la autosesizare.

4.2.3. Fac excepție de la supraimpozitare imobilele neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat la Inspectoratul Teritorial de Stat în Construcții Covasna, respectiv la emitentul autorizației de construire începerea lucrărilor.

4.3. Stabilirea impozitului majorat

4.3.1. După identificarea și evaluarea imobilului, prin grija aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca, în termen de 30 zile să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare imobilul în stare corespunzătoare.

4.3.2. Dacă în interiorul termenului de 30 zile proprietarul imobilului s-a conformat somației, se va încheia un proces verbal de conformitate.

4.3.3. Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la pct.4.2.2. vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea imobilului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul comunei va iniția proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Clădirile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului regulament, se stabilesc prin hotărâre cu caracter individual al Consiliului local Aita Mare, care va cuprinde elementele de identificare ale imobilului, respectiv elementele de identificare ale contribuabilului.

4.3.4. Nivelul impozitului majorat se stabileşte anual prin hotărârea consiliului local de stabilire a impozitelor şi taxelor locale pentru anul următor.

4.3.5. Hotărârea Consiliului local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru imobilul neîngrijit şi Nota tehnică de constatare se transmit proprietarului prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

4.3.6. Proprietarii clădirilor neîngrijite au obligaţia notificării către primărie a oricăror măsuri de remediere luate, în caz contrar, impozitul majorat se aplică automat şi în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită de consiliul local.

4.3.7. În situaţia în care proprietarii clădirilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanţii autorităţii publice locale vor verifica starea tehnică a acesteia prin întocmirea unei noi Note tehnice de constatare, pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat.

Anexa nr.2 la
Proiectul de hotărâre

NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATATE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN COMUNA AITA MARE

CRITERII DE ÎNCADRARE A IMOBILELOR SITUATE ÎN COMUNA AITA MARE ÎN CATEGORIA IMOBILELOR NEÎNGRIJITE

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 suprafața totală). Este suficientă reașezarea materialului învelitorii și remedii 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

Cornișă – Streașină – Atic		Punctaj
□ fără degradări		0
□ degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Este 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 înlocuire totală. Risc pentru trecători	5

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). Necesită înlocuirea totală.	5

2. FAȚADE

Tencuială		Punctaj
□ fără degradări		0
□ degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Este posibilă remedierea punctuală	3
□ 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, tencuială degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10

Zugrăveală		Punctaj
□ fără degradări		0
□ degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
□ degradări medii	Zugrăveală exfliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
□ degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate	5

Tâmplărie		Punctaj
□ fără degradări		0
□ degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediează punctual.	1
□ degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
□ degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate sau necorespunzătoare, înlocuite abuziv. Elemente lipsă	5

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 neconform 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

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, coșoroabelor sau căpriorilor	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

Pereți		Punctaj
□ fără degradări		0
□ degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	10
□ degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale strcturii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină	20

Imprejmuire		Punctaj
□ nu există (nu este cazul)		
□ fără degradări		0
□ degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
□ degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria sunt exfoliate în proporție de peste 10%	3
□ degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial	5

4. TEREN ADIACENT CLĂDIRII

		Punctaj
□ **nu există (nu este cazul)**		
□ **întreținut, fără deșeuri**	Vegetație îngrijită, spații verzi amenajate	**0**
□ **neîntreținut, fără deșeuri**	Vegetație neîngrijită, teren neprelucrat, neamenajat	**5**
□ **neîntreținut, cu deșeuri**	Vegetație neîngrijită, deșeuri vegetale sau finc construcții, gunoaie, orice tip de depozite necontrolate	**10**

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 RLU etc.

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 trebuiesc 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 trebuiesc 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 contrucție trebuiesc reabilitate sau refăcute. **Caracterul arhitectural al clăririi este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.**

Calculul punctajului în urma evaluării

Punctajul total

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului e 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 d.p.d.v. al învelitorii și șarpantei, sau construcțiile fără împrejmuiri nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmurii, punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se scad din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Punctajul astfel obținut reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual

Punctajul procentual reprezinta valoarea exprimată în procente în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință. (punctaj total/punctaj de referință x 100) Acesta se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categorii de impozitare a clădirii

□ categoria 3. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 30,00 – 59,99%
□ categoria 2. Supraimpozitare cu 400% pentru punctaj procentual între 60,00 – 79,99%
□ categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctaj procentual între 80,00 – 100%

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

Anexa nr.3 la
Proiectul de hotărâre

NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATATE A STĂRII TEHNICE A TERENURILOR DIN COMUNA AITA MARE

CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN COMUNA AITA MARE ÎN CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE

Adresa: _____
Data:_____

Întreținere	Punctaj
□ întreținut	0
□ neîntreținut	50
□ fără deșeuri	0
□ cu deșeuri	50

Observații imobil/Măsuri stabilite:

Calculul punctajului în urma evaluării

Punctajul total
După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului e degradare)
Punctajul de referință
Punctajul de referință este de 100 puncte
Punctajul procentual
Punctajul procentual reprezinta valoarea exprimată în procente în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință. (punctaj total/punctaj de referință x 100) Acesta se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categorii de impozitare a terenului

□ categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual de 50%
□ categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctaj procentual de 100%

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIA DE IMPOZITARE

Nr. 1509 14.10.2022

A N U N Ţ

În temeiul prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,

Primăria comunei Aita Mare aduce la cunoştinţă publică elaborarea **Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului şi a criteriilor pentru supraimpozitarea imobilelor neîngrijite situate în comuna Aita Mare,** ce urmează a fi dezbătut în şedinţa Consiliului local Aita Mare din luna decembrie 2022.

Persoanele interesate pot depune în scris propuneri, sugestii, opinii privind proiectul de hotărâre susmenţionat la secretarul general al comunei Aita Mare, până cel târziu la data de 29 noiembrie 2022.

Primar
Bihari Edomer

ROMÂNIA Județul COVASNA, Comuna AITA MARE PRIMAR