



PROIECT INIȚIATOR:  
PRIMAR



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI FUNDULEA

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, județul Călărași; cod fiscal: 3797131  
Telefon: 0242/642084; fax 0242/642030; e-mail: primariafundulea@yahoo.com

## HOTĂRÂRE

privind suprainpozitarea cu 500% a cladirilor și terenurilor neîngijite de pe raza orașului Fundulea, județul Călărași

Consiliul Local Fundulea județul Calarasi, întrunit în ședința publică  
\_\_\_\_\_, astăzi \_\_\_\_\_

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului orașului Fundulea, județul Călărași, înregistrată sub nr. 4415 / 13.06 2019;
- raportul de specialitate al Biroului Taxe și Impozite Locale Fundulea, înregistrat sub nr. 4416 / 13.06 2019;
- raportul comisiei pentru administrația publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului agicultură și turism ;
- prevederile Titlului IX – „ Impozite și taxe locale” , art. 489 alin.(4) – (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal ;
- prevederile art. 27 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 36, alin (2) lit. b), alin(4), lit . c) și ale art. 45 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată , cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă majorarea impozitului pe clădiri, pentru clădirile neîngrijite, astfel:

- cu 300% pentru punctajul procentual între 6,1% și 25%;
- cu 500% pentru punctajul procentual mai mare de 25,1%;

punctaj obținut conform criteriilor de încadrare prevăzute în Anexa nr.1 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Orasului Fundulea.

**Art.2.** Se aproba majorarea impozitului pe teren, pentru terenurile neîngrijite situate în intravilan, astfel:

- cu 300%, pentru punctajul procentual egal cu 50%;
- cu 500%, pentru punctajul procentual egal cu 100%;

punctaj stabilit conform criteriilor de încadrare prevăzute în Anexa nr.2 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Orasului Fundulea.

**Art.3.** Pentru terenul agricol nelucrat de 2 ani consecutiv, impozitul pe teren se majorează, începând cu al treilea an în care va fi stabilită cota, în conformitate cu condițiile de verificare, respectiv a metodologiei precizate în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Orasului Fundulea.

**Art.4.** Se aproba Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Orasului Fundulea.

**Art.5.** Clădirile și terenurile care intra sub incidența art.1,2,3 se vor stabili prin hotărâre a consiliului local, conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale/respectiv elementelor de identificare în cazul terenurilor agricole și va avea caracter individual.

**Art.6.** Prezenta hotărâre intra în vigoare începând cu data publicării.



**Art.7.** Prezenta hotarare se va comunica Institutiei Prefectului – Judetul Calarasi in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate, Primarul Orasului Fundulea, Arhitectului Sef, Biroului Taxe si Impozite Fundulea, si se va posta pe site-ul Primariei Orasului Fundulea pentru aducerea la cunostinta publica.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL ORASULUI FUNDULEA  
jr. Ovidiu-Iosif GURLUI

Nr. \_\_\_\_\_

Adoptata la Fundulea

Astazi

Avizat pentru legalitate

SECRETAR

jr. Ovidiu-Iosif GURLUI





Anexa la H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2019

**Regulament privind stabilirea conditiilor de impunere asupra impozitarii pe cladirile si terenurile neingrijite de pe raza Orasului Fundulea**

**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 activitatii turistice si investitionale
- ridicarea constiintei civice a cetatenilor care detin proprietati

**ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI** este elaborarea cadrului legal privind conditiile de impunere a suprainpozitarii pe cladirile si terenurile neingrijite de pe raza orasului Fundulea.

**ART.3. CADRUL LEGAL**

**-CODUL CIVIL**

*-Legea nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executariiconstructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor-cu toate 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;*

*-Legea nr. 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul;*

*-Legea nr. 114/1996 republicata a locuintei cu modificarile si completarile ulterioare;*

*-Legea nr. 230/2007privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari cu modificarile si completarile ulterioare;*

*-Legea nr. 227/2015 privind Noul Cod fiscal cu modificarile si completarile ulterioare;*

*-Legea nr. 215/2001 – Legea administratiei publice locale republicata, actualizata.*

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

**-INTRETINERE CURENTA** – set de lucrari in vederea pastrarii in bune conditii, pentru a face sa dureze aspectul si stabilitatea unei constructii, fara afectarea integritatii acesteia;

**-MONUMENT**-constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrarile artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent



delimitat topografic care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

**-NOTA TEHNICA DE CONSTATARE-** document intocmit de reprezentatii locali, care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladiri, vizibila dinspre domeniul public, din care se stabileste incadrarea cladirii in una dintre cele 4 categorii: foarte buna, buna, satisfacatoare si nesatisfacatoare si a terenurilor neingrijite.

**-PROPRIETARI** – persoane fizice si 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 performatelor 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, separata 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 prelucrarea 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, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, 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, drumurile tehnologice si de exploatare agricole, platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurilor neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.


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

**ART. 5.** Prezentul regulament se aplica tuturor cladirilor si terenurilor neingrijite din orasul Fundulea, dar cu prioritate:

a) – celor amplasate pe urmatoarele artere principale si strazi adiacente:

\* din orasul Fundulea: Bd. 22 Decembrie, str. M. Kogalniceanu, str. Sulfinei, str. Bujorului, str. Pelinului, str. Nalbei, str. Violetelor, str. Albastrelor, str. Narciselor, str. Zefirului, str. Micsunelelor, str. Prelungirea Micsunelelor, str. Macului, str. Liliacului, str. Dinicu Golescu, str. Garoafelor, str. Ciprian Porumbescu, str. Tufanelelor, str. Lalelelor, str. Marin Preda, str. Campului, str. Dr. Gheorghe Sorescu , str. Panselutelor, str. Abanosului, Alea Campului, str. Papadie, Int. Ogorului, str. Craitelor, str. Recunostintei, str. Viitorului, str. Sperantei, str. Foisorului, str. Nicolae Balcescu, str. Progresului, str. Bujorului, str. Stadionului, str. Brandusei, str. Libertatii, str. Azurului, str. Muncii, str. Prelungirea Muncii, Alea Soarelui, str. Garii, str. Alexandru Odobescu, str. Armatei, str. Sudului, str. Luceafarului, str. Lucian Blaga, str. A.I. Cuza, str. Unirii, str. Paltinului, str. Nuferilor, str. N. Titulescu, str. Trandafirilor, str. Alunisului, str. Anton Pann, str. Macesului, str. Tufanului, str. Independentei, str. Cercetarii, str. Ghiocailor, str. Neghinei,





str. Rasaritului, str. Secarei, str. Orhideelor, str. Secerisului, str. Mostistei, str. Viilor, str. Flacara, str. Cornisei, str. Semanatoarea, str. Viilor, str. Castanului, str. Gorunului, str. Primaverii, str. Bradului, str. Plopului, str. Dumbravei, str. Teiului, str. Lacramioarei, str. Dimitrie Cantemir, str. Ion Creanga, str. Vasile Babus, str. Pinului, str. Salcamilor, str. Alunului, str. Artarului, str. Mesteacanului, str. Salciei, str. Pajistei, str. Nichita Stanescu, str. Fagului, Int. Socului, str. Grigore Alexandrescu, str. Visinilor, str. Caisilor, str. Gl. Al. Averescu, str. Nucilor, str. Merilor, str. Ion Minulescu, str. Grigore Gafencu, str. Grigore Moisil, str. Mircea Nedelciu, str. Rozelor, str. Stinjeneilor, str. Cicoarei, str. Lavandei, str. Galbenelelor, str. Iasomiei, str. Musetelului, str. Colinei, Aleea Crangului, Aleea Cimitirului, str. I. Gh. Duca;

\*din satul Gostilele: str. Victoriei, str. Labirintului, str. Rubinului, str. Pasului, str. Prundului, str. Padurii, str. Veteranilor, str. Toamnei, str. Universului, str. Academician Stefan Odobleja, str. Icoanei, str. Mobilei, str. Aninului, str. Pescarusului, Aleea Pescarusului, str. Biruintei, str. Rahova, str. Prahova, str. Soarelui, str. Plevna, str. Dreptatii, str. Uverturii, str. Delfinului.

- b) –celor situate in fostele incinte industriale;
- c) –terenurilor libere de constructii cuprinse in perimetrul intravilan;
- d) – terenurilor agricole nelucrate din timp de 2 ani consecutiv.

### CAP. 3. PREVEDERI SPECIFICE

**ART.6.** Proprietarii cladirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligati, conform reglementarilor legale in vigoare sa asigure starea tehnica corespunzatoare 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 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 Orasului Fundulea, in urma intocmirii "Notei tehnice de constatare" –modele prezentate in Anexa nr.1 si Anexa nr. 2.

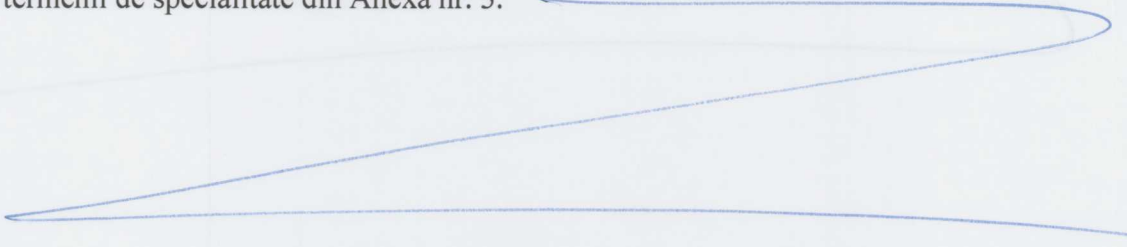
**ART.8.** Cladirile/ terenurile care intra sub incidenta acestui regulament, sunt cele incadrate la stare necorespunzatoare.

Se stabileste urmatoarea clasificare a cladirilor/terenurilor, in raport cu starea tehnica a cladirii terenului/ cladirii atestata 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 2 ani consecutiv (**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, avand in vedere termenii de specialitate din Anexa nr. 3.



**ART.10.** Nota tehnica de constatare a cladirilor se intruneste de catre reprezentantii Primariei Fundulea, in urma sesizarii transmise de cetateni, institutii abilitate sau la autosesizare.

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

- A. Cladirea neingrijita** este cladirea care prezinta degradari cu stare tehnica necorespunzatoare.
- B.** Fac exceptie de la suprainpozitare cladirile neingrijite pentru care proprietarii detin Autorizatie de Construire valabila, in vederea constuirii/renovarii/demolarii si au anuntat la Inspectoratul Judetean in Constructii si la Primarie, inceperea lucrarilor.
- C.** In vederea identificarii cladirilor neingrijite, se imputernicesc angajatii Primariei Fundulea 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 stare de ingrijire.
- E.** Daca in interiorul termenului de 6 luni, proprietarul cladirii s-a conformat somatiei, se incheie procesul-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 cladirii in categoria celor considerate, conform prezentului regulament ca fiind neingrijite. In acest caz, documentele vor fi trimise, Biroului Impozite si Taxe care va promova proiectului de hotarare de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.

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


**ART.12.** Identificare terenurilor neingrijite situate in intravilan in 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 Fundulea in urma sesizarilor transmise de cetateni, de institutii abilitate (APIA Calarasi) sau la autosesizare.

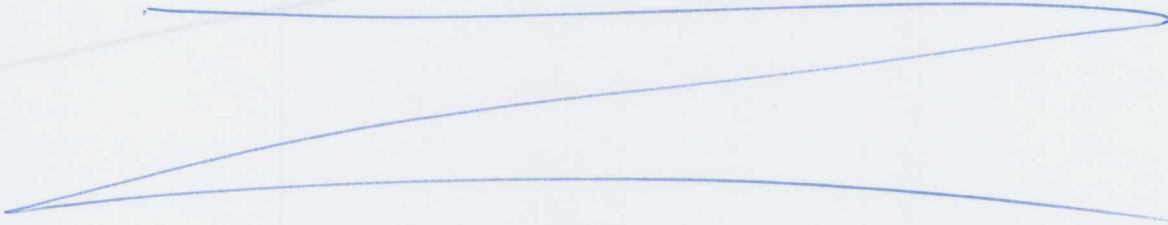
**ART.14.** Incadrarea terenurilor situate in intravilan, in categoria terenurilor neingrijite se va face conform urmatoarei metodologii:

- A. Terenul neingrijit** reprezinta terenul care desi se afla intr-un cartier construit si locuit, nu este ocupat de cladiri si, de obicei, pe care nu s-a u efectuat lucrari de prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic sau pe care sunt abandonate deseuri (din constructii, vegetale, gunoaie, orice tip de depozitare necontrolate etc.)
- B.** Fac exceptie de la suprainpozitare terenurile neingrijite pentru care proprietarii detin AC valabila in vederea construirii/ amenajarii terenului si au anuntat la Inspectoratul Judetean in Constructii si la Primarie, inceperea lucrarilor.



- 
- C. In vederea identificarii terenurilor din intravilan care intra in categoria terenurilor neingrijite, se imputernicesc angajatii Primariei Fundulea, sa efectueze verificari pe baza 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 lucrari de intretinere necesare (ingradire, cosire, igienizare, dupa caz) si sa 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 litera 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, documentele vor fi transmise, Biroului Taxe si Impozite Locale care va promova proiectul de hotarare, de majorare a impozitului pentru terenul respectiv. Terenurile neingrijite care intra sub incidenta prezentului regulament, se stabilesc prin hotararea Consiliului Local.

**ART.15.** In cazul terenului agricol nelucrat timp de 2 ani consecutivi, impozitul pe teren se majoreaza incepand cu al treilea an in conditiile stabilite prin prezenta metodologie.

- A. Tereurile cu destinatie agricole sunt:** terenurile agricole productive –arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunele, fanetele, serele, solariile, rasadnitele si altele asemenea- , cele cu vegetatie forestiera, daca nnu fac parte din aranjamentele silvice, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurilor neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.
- A.1 „Terenurile necultivate”** reprezinta suprafetele de teren arabil care nu au fost cultivate o perioada de pana la doi ani, cunoscute sub denumirea de parloage.
- A.2 „ Ogoarele”** reprezinta suprafetele de teren arabil care au fost lucrate in toamna anului anterior sau in primavara anului curent si nu au fost insamantate, in scopul refacerii solului.
- A.3 „ Terenurile agricole nelucrate”** reprezinta suprafetele de terenuri agricole neintretinute, respectiv terenurile necultivate, care nu au fost arate, cu un grad mare de imbuuienare.
- B. Proprietarii de terenuri care nu isi indeplinesc obligatiile, vor fi somati anual, in scris, de catre reprezentatii Primariei Orasului Fundulea, 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 Orasului Fundulea, pe baza datelor din registrul agricol, a informatiilor primite de la alte institutii abilitate cum sunt A.P.I.A. Calarasi si altele asemenea si la sesizarea cetatenilor.
- D. Daca se constata de catre persoanele mentionate la litera C ca terenul agricol nu a fost lucrat timp de doi ani consecutivi, conform proceselor-verbale anuale de constatare a situatiei existente, aceste documente vor fi transmise Biroului Taxe si Impozite Locale,
- 



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.5. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.16.** Nivelul majorat impozitului majorat se stabileste prin Hotararea Consiliului Local de stabilire a impozitelor si taxelor pentru anul urmator.

**ART.17.** 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.18.** Masura impozitului majorat se aproba de catre Consiliul Local al orasului Fundulea 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.19.** Hotararea Consiliului Local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru cladirea/terenului neingrijit si Nota tehnica de constatare, se transmit proprietarilor/coproprietarilor cladirii/tronsonului de cladire/ terenului prin grija Biroului Taxe si Impozite.

## **CAP.6. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.20.** Proprietarii cladirilor/terenurilor neingrijite au obligatia notificarii catre Biroul Taxe si Impozite cu privire la stadiul masurilor de remediere luate, in caz contrar impozitul majorat se aplica automat si in anii fiscali urmasori la nivelul cotei de majorare stabilita de Consiliul Local.

**ART.21.** In situatia in care proprietarii cladirilor/ terenurilor neingrijite comunica luarea masurilor de remediere, reprezentantii autoritatii publice locale vor verifica starea tehnica a acestora prin intocmirea unei noi Note de constatare, pe baza careia se va stabili **pastrarea/sistarea** masurii impozitului majorat.

**ART.22.** Urmatoarele anexe fac parte integranta din prezentul regulament:

- *Anexa nr. 1* - Nota de constatare a starii tehnice a cladirii
- *Anexa nr. 2* – Nota de constatare a starii tehnice a terenului intravilan
- *Anexa nr. 3* – Glosar de termeni
- *Anexa nr.4* - Somatie

PRESEDINTE

SECRETAR

Jr. Ovidiu-Iosif GURLUI





## CRITERII DE INCADRARE A CLADIRILOR SITUATE IN ORASUL FUNDULEA PENTRU EVALUAREA STARII TEHNICE

JUDETUL CALARASI  
PRIMARIA ORASULUI FUNDULEA  
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2019

### NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STARII TEHNICE A IMOBILELOR DIN ORASUL FUNDULEA

Adresa: \_\_\_\_\_ - Data: \_\_\_\_\_

#### 1. Acoperis

Invelitoare	Punctaj
▪ nu exista (nu este cazul)	
▪ fara degradari	0
▪ degradari minore	2
▪ degradari medii	6
▪ degradari majore	10

\*Indiferent de materialul din care este alcatuita tigla, tabla, sindrila etc.

Cornisa – Streasina – Atic	Punctaj
▪ fara degradari	0
▪ degradari minore	1
▪ degradari medii	3
▪ degradari majore	5

\*Indiferent daca este streasina orizontala, inclinata sau infundata.

Jgheaburi, burlane si elemente de tinichigerie	Punctaj
▪ nu exista ( nu este cazul)	
▪ fara degradari	0
▪ degradari minore	1
▪ degradari medii	3
▪ degradari majore	5

\*Indiferent de materialul din care sunt alcatuite, impreuna cu decoratia specifica (daca exista) etc.



## 2. Fațade

Tencuială		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	6
<input type="checkbox"/> 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

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

Zugrăveală		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de PMO. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	5

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

Tâmplărie		Punctaj
<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 revopsește și se remediază punctual.	1
<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 respectă reglementările PUG avizat ( de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original . Necesită înlocuire completă.	5

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

Elemente decorative ale fațadei		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (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 și/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10

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

## 3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
<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 decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.	8

<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.	<b>15</b>
--	--	-----------

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

Pereți		Punctaj
<input type="checkbox"/> <b>fără degradări</b>		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări medii</b>	Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	<b>16</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină.	<b>30</b>

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

#### 4. Împrejmuire

<input type="checkbox"/> <b>nu există (nu este cazul)</b>		
<input type="checkbox"/> <b>fără degradări</b>		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări minore</b>	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctulă.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări medii</b>	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial.	<b>5</b>

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

#### Cauzele degradărilor

<input type="checkbox"/> <b>degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a R.L.U. etc.</b>

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

#### Observații imobil / Măsuri stabilite

--

#### Definiția generală a categoriilor de degradări

##### Degradări minore.

Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafață. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. **Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.**

##### Degradări medii.

Degradările trebuie îndepărtate cât mai curând, Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. **Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.**

##### Degradări majore.

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





## Calculul punctajului in urma evaluarii si stabilirea starii tehnice a cladirii

### Punctajul total.

Dupa completarea fisei de evaluare se va calcula punctajul total (insumand punctajele din coloana din dreapta corespunzatoare nivelului de degradare).

### Punctajul de referinta.

In cazul in care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluarii (de exemplu, constructiile cu acoperis tip terasa nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al invelitorii si a sarpantei sau constructiile care nu sunt imprejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al imprejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scadea din punctajul maxim de 100 puncte al fisei de evaluare. Rezultatul obtinut astfel reprezinta punctajul de referinta.

### Punct procentual.

Punctul procentual reprezinta valoarea exprimata in procente (cu doua zecimale) in urma impartirii punctajului total la punctajul de referinta (punctajul total / punctajul de referinta x 100). Punctajul procentual se calculeaza pentru fiecare imobil evaluat in parte.

### Stabilirea starii tehnice a cladirii

In functie de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc urmatoarele limite:

Stare tehnica <b>foarte buna</b> :	<b>0% - CORESPUNZATOARE</b>
Stare tehnica <b>buna</b> :	<b>0,1 % + 6,0 % -CORESPUNZATOARE</b>
Stare tehnica <b>satisfacatoare</b> :	<b>6,1 % + 25,0 % - NECORESPUNZATOARE</b>
Stare tehnica <b>nesatisfacatoare</b> :	<b>&gt;25,1 % - NECORESPUNZATOARE</b>

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICA
_____	_____	_____	_____

NUMELE SI PRENUMELE  
MEMBRILOR COMISIEI DE IDENTIFICARE

SEMNATURI

PRESEDINTE

SECRETAR

Jr. Ovidiu-Iosif GURLUI





Anexa nr.2 la Regulamentul privind  
stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitarii  
clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza orașului Fundulea

## CRITERII DE INCADRARE A TERENURILOR SITUATE IN INTRAVILAN IN CATEGORIA TERENURILOR NEINGRIJITE

JUDETUL CALARASI  
PRIMARIA ORASULUI FUNDULEA  
Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_2019

### NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STarii TERENURILOR DIN INTRAVILANUL ORASULUI FUNDULEA

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

#### 1. Intretinere

▪ Intretinut	0
▪ Neintretinut	50

▪ Fara deseuri	0
▪ Cu deseuri	50

#### Calculul punctajului in urma evaluarii

**Punctajul total.** Se calculeaza insumand punctajele din coloana din dreapta, corespunzatoare.

**Punctajul de referinta** este de 100 de puncte.

**Punctajul procentual.** Reprezinta valoarea exprimata in procente (cu doua zecimale) in urma impartirii punctajului total la punctajul de referinta ( $PT/PR \times 100$ ). PP se calculeaza pentru fiecare imobil evaluat in parte.

#### Categoria de impozitare a terenului

- Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual egal cu 50% - STARE NECORESPUNZATOARE
- Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul egal cu 100% - STARE NECORESPUNZATOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CORESPUNZATOARE/STARE NECORESPUNZATOARE
_____	_____	_____	_____

NUMELE SI PRENUMELE  
MEMBRILOR COMISIEI DE IDENTIFICARE

SEMNATURI

PRESEDINTE

SECRETAR

Jr. Ovidiu-Iosif GURLUI



Anexa nr. 3 la Regulamentul privind stabilirea  
conditiilor de impunere a supraimpozitarii  
cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza  
Orasului Fundulea

## GLOSAR DE TERMENI | ELEMENTE DE FATADA



PRESEDINTE

SECRETAR

Jr. Ovidiu-Iosif GURLUI





Anexa nr. 4 la Regulamentul privind stabilirea  
conditiilor de impunere a supraimpozitarii  
cladirilor si terenurilor neingrijite  
de pe raza orasului Fundulea

JUDETUL CALARASI  
PRIMARIA ORASULUI FUNDULEA  
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2019

### SOMATIE

priveste cladirea/terenul situat in \_\_\_\_\_

Prin prezenta 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 in siguranta a cladirii.

In temeiul art.1, alin. (1), (2) si (3) din Legea nr.153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizare executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata si a Ordinului ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 50/1991.

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

In temeiul art.489 alin. (5), (6), (7) si (8) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal;

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 cladirilor/terenurilor neingrijite  
de pe raza orasului Fundulea

NUME SI PRENUME

SEMNATURI

PRESEDINTE

SECRETAR

Jr. Ovidiu-Iosif GURLUI

PRIMARIA ORASULUI FUNDULEA

NR. 4415 / 1306 2019

### EXPUNERE DE MOTIVE

Avand in vedere prevederile art. 489 alin. (4) si (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, conform caruia Consiliul local poate majora impozitul pe cladiri si teren cu pana la 500%, pentru terenurile si cladirile neingrijite, situate in intravilan, si terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv, se impune adoptarea unor masuri intrucat aspectul cladirilor si al terenurilor din intravilan isi aduce o contributie majora la confortul urban. Unele cladiri din orasul Fundulea se afla intr-o stare avansata de degradare, fiind necesare masuri care sa conduca la determinarea proprietarilor de a efectua lucrari de reabilitare, deoarece acestea pot genera situatii neplacute si periculoase. Pe langa aspectul estetic placut, aceste lucrari au si scopul de a proteja intreaga cladire de actiunea factorilor externi precum si de a realiza un ansamblu arhitectural si peisagistic modern care sa confere integrarea cladirilor in peisajul oferit de vecinatatile existente.

De asemenea pentru terenurile situate in intravilanul orasului Fundulea care sunt neingrijite si au depozitate diverse deseuri se impun unele masuri in vederea eliminarii factorilor poluatori ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort.

Pentru aceste considerente, propun initierea unui proiect de hotarare cu urmatoarea titlatura:

***„Proiect de hotarare privind suprainpozitarea cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza Orasului Fundulea.”***

Biroul Stabilirea, Constatarea, Urmarirea si Incasarea Impozitelor si Taxelor locale va intocmi raportul de specialitate si va redacta proiectul de hotarare.

PRIMAR,

ING. DOREL DOROBANTU







ROMÂNIA

JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

PRIMĂRIA ORAȘULUI FUNDULEA

BIROUL STABILIREA ,CONSTATAREA ,URMARIREA SI INCASAREA IMPOZITELOR SI TAXELOR LOCALE

Str.Mihail Kogălniceanu nr.18, județul Călărași; cod fiscal: 3797131

Telefon:0242/642084; fax 0242/642030; e-mail:taxelocalefundulea@yahoo.com

Nr. 4416 / 13.06.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

### I.TEMEIUL DE FAPT

Prin Expunerea de motive nr. 4415 / 13.06.2019, Primarul Orasului Fundulea, a initiat ***Proiectul de hotarare privind suprainpozitarea cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza Orasului Fundulea***, in vederea dezbaterii si aprobarii sale in sedinta Consiliului Local al Orasului Fundulea.

### II.TEMEIUL DE DREPT


Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificata, privind Administratia Publica Locala, Biroul Stabilirea, Constatarea, Urmarirea si Incasarea Impozitelor si Taxelor Locale Fundulea, a analizat si elaborat prezentul raport in termenul prevazut de lege.

### III.ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotarare are ca obiect principal majorarea impozitului pe cladiri si a impozitului pe teren cu pana la 500% pentru cladirile si terenurile neingrijite, situate in intravilan precum si stabilirea conditiilor de verificare pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, in conformitate cu dispozitiile art. 489 alin. (4) si (5) din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal.

Intrucat aspectul cladirilor si al terenurilor din intravilan isi aduce o contributie majora la confortul urban – ca parte componenta a unui peisaj urban optim – caracterizat de un raport echilibrat intre constructii, vegetatie si caile de circulatie si de ameliorare a mediului de viata al locuitorilor orasului se impune elaborarea unor masuri privind protejarea, conservarea si mentinerea functionalitatii acestora. Avand in vedere ca unele cladiri din orasul Fundulea se afla intr-o stare avansata de degradare, consider ca sunt necesare masuri care sa conduca la determinarea proprietarilor cladirilor de a efectua lucrari de reabilitare a acestora. Pe langa aspectul estetic placut, aceste lucrari au si scopul de a proteja intreaga cladire de actiunea factorilor externi precum si de a realiza un ansamblu arhitectural si peisagistic modern care sa confere integrarea cladirilor in peisajul oferit de vecinatatile existente.

Intrucat unele terenuri situate in intravilanul orasului Fundulea sunt neingrijite si au depozitate diverse deseuri se impun unele masuri in vederea eliminarii factorilor poluatori ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort.



De asemenea, in cazul terenurilor cu destinatie agricola care nu sunt folosite si exploatate corespunzator se impune redarea functionalitatii acestora precum si valorificarea potentialului agricol pe care acestea il reprezinta.

#### **IV.REGLEMENTARI LEGALE INCIDENTE**

Proiectul de hotarare are ca temei special de drept prevederile art. 489 alin.(4)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal si de asemenea prevederile art. 27 al Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### **V.CONCLUZII SI PROPUNERI**

Proiectul de hotarare intruneste conditiile legale si de oportunitate drept pentru care propunem dezbaterea si aprobarea sa in sedinta de Consiliu Local.

**SEF BIROU I.T.,**

**Ec. GEORGESCU Marius-Catalin**

