

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA BĂLĂCEANU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 48.
pentru aprobarea Regulamentului
privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului
pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

Primarul comunei Bălăceanu, județul Buzău;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Bălăceanu, înregistrat la nr.4054 din 10.10.2023;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Bălăceanu, înregistrat la nr.4055 din 10.10.2023;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art.139, alin. (2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art. 5 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 489, alin. (4), (5), (6) precum și pe cele ale titlului IX din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/30.09.2021 privind aprobarea Nomenclaturii stradal al comunei Balaceanu;
- prevederile Planului urbanistic general, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.4/1998;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (4) lit. c) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare,

P R O P U N E:

Art. 1.- Se aprobă Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu, potrivit ANEXEI 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.- Prevederile prezentei hotărâri se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal sau cu orice modificări și completări aduse acesteia, precum și cu Normele metodologice de aplicare a

Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. - Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei Balaceanu, Instituției Prefectului - Județului Buzău, și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la Primărie, în spațiul accesibil publicului, precum și pe pagina de internet <http://primariabalaceanu.ro/>.

Art. 4.- Primarul comunei Balaceanu, prin Compartimentului Financiar Contabil și Compartimentului Registru Agricol, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Inițiator ,

Primar,

Geangoș Gică



Avizat pentru legalitate,

Secretar general comună

Pop Mihaela-Alina

**Regulament privind stabilirea condițiilor de majorare
a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite
de pe raza comunei Balaceanu**

CAP.I. GENERALITĂȚI

ART.1. OBIECTUL REGULAMENTULUI este elaborarea cadrului legal local privind condițiile de majorare a impozitului pe clădiri și terenuri conform prevederilor art. 489 din Codul fiscal.

ART.2. CADRUL LEGAL

- Codul Civil
- Ordinul ANRSC NR.82/2015- Regulamentul cadru al serviciului de salubritate a localitatilor.
- Ordonanta de Guvern nr.21/2002(actualizata) privind gospodaria localitatilor urbane si rurale
- Ordonanta de Guvern nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, actualizata
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - cu toate modificările și completările ulterioare ;
- Ordinul MLPTL nr.839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările si modificările
- ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.114/1996 republicată a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

ART.3. DEFINIȚII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- **acoperiș** – elementul constructiv care acopera o cladire si protejeaza constructia
- **impotriva factorilor de mediu** (ploaie, zapada, frig, caldura etc.). Acoperisurile pot fi cu panta sau tip terasa si pot avea forme diferite, impuse de dimensiunile, de forma si de destinatia cladirilor pe care le acopera. Ele sunt compuse din doua parti principale, structura de

rezistentă (sarpantă) și învelitoarea. Structura de rezistență poate fi executată din lemn, metal sau beton armat. Învelitoarea este un strat impermeabil (tablă, țigle, olane, sindrile, stuf, paie etc.) care nu permite infiltrațiile de apă.

- **atic-etajul terminal**, mai scund și mai retras decât celelalte, situat deasupra cornișei principale a unei clădiri; - zid scund sau balustradă situată deasupra cornișei pentru a masca acoperișul.
- **cornișă** - partea superioară a unui zid, ieșită în exterior și având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirii;
- **degradări minore** - degradările 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 acestora 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** - degradările 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.**
- **învelitoarea** - stratul impermeabil exterior al acoperișului care nu permite infiltrațiile de apă. Este formată din materialul de acoperire și din elementele de fixare și racordare ale acestuia.
- **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;
- **nota tehnică de constatare** - document întocmit de reprezentanții primăriei numiți prin decizia primarului, care constă în evaluarea vizuală a stării tehnice a elementelor clădirii, vizibilă dinspre domeniul public, prin care se stabilește încadrarea clădirii în una dintre cele 4 categorii: foarte bună, bună, satisfăcătoare și nesatisfăcătoare și a terenurilor neîngrijite.
- **proprietari** - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri și terenuri;
- **reparații capitale** - înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale construcției;
- **reparații curente** - ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare de 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;

- **șarpanta** – structura de rezistență a acoperișului și este influențată în mod direct de tipul de învelitoare care se dorește a fi folosită, de greutatea acesteia, de existența sub acoperiș a unui spațiu locuibil etc. și poate fi alcatuită din lemn (cel mai frecvent), metal sau beton (cazuri mai rare).
- **teren neîngrijit** - reprezintă terenul pe care nu s-au efectuat lucrări de prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic și pe care, de regulă, extinsă
- abandonate deșeuri (din construcții, vegetale, etc), este crescută vegetație necultivată (buruiană);

CAP.2 DOMENIUL TERITORIAL DE APLICABILITATE

ART.4. Prezentul regulament se aplică clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Balaceanu, precum și terenurilor agricole nelucrate timp de 2 ani consecutivi, indiferent că acestea se află în intravilan sau în extravilan.

CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

ART.5.(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.

(2) Proprietarii terenurilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să întrețină aceste terenuri, să efectueze lucrări specifice pentru îndepărtarea vegetației necultivate, să nu permită depozitarea deșeurilor/gunoaielor de orice fel, să asigure cultivarea terenurilor agricole precum și protecția solului.

ART.6. Starea tehnică corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții imputerniciți ai comunei Balaceanu, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare" - modele prezentate în Anexa nr. 1 și Anexa nr.2.

ART.7. (1) Clădirile/terenurile care intră sub incidența acestui regulament, sunt cele încadrate la stare necorespunzătoare.

(2) Se stabilește următoarea clasificare a clădirilor/terenurilor, în raport cu starea tehnică a clădirii/terenului atestată pe baza Notei tehnice de constatare:

- a. clădiri cu stare tehnică bună și foarte bună (stare corespunzătoare)
- b. clădiri cu stare tehnică satisfăcătoare (stare necorespunzătoare)
- c. clădiri cu stare tehnică a clădirii nesatisfăcătoare (stare necorespunzătoare)
- d. terenuri neîngrijite (stare necorespunzătoare)
- e. terenurilor agricole nelucrate timp de 2 ani consecutivi (stare necorespunzătoare).

CAP.4 PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE

ART.8. În vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu, se numesc prin dispoziție de către primar, comisia din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens.

ART.9. Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite situate în intravilan privind starea tehnică, precum și identificarea terenurilor agricole nelucrate se va face de

către reprezentanții primăriei, numiți conform art.8, în urma verificărilor și constatărilor în teren, prin completarea **Notei tehnice de constatare a stării clădirilor/terenurilor din intravilan** (anexele 1 și 2), respectiv a **proceselor-verbale pentru constatarea stării de fapt a terenurile agricole** (anexa6) .

ART.10. (1) Pentru încadrarea clădirilor/terenurilor în categoria clădiri/terenuri neîngrijite se se au în vedere următoarele:

a) **în cazul clădirilor:** stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.

b) **în cazul terenurilor din intravilan, altele decât cele agricole de la alin.(2):** stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejmuirilor sau alte situații de asemenea natură.

c) **în cazul terenurilor agricole:** se încadrează ca nelucrat dacă, în fapt, nu este utilizat/exploatat/lucrat/întreținut potrivit categoriei de folosință cu care figurează înregistrat în registrul agricol.

(2) În categoria terenurilor agricole intră terenurile situate în intravilan și extravilan care corespund următoarelor categorii de folosință:

(i) arabil;

(ii) pășuni;

(iii) fânețe;

(iv) vii;

(v) livezi.

(3) Procesul-verbal privind starea de fapt a terenului agricol nelucrat, contrasemnat de contribuabil ori de împuternicitul acestuia sau, în lipsa oricăruia dintre aceștia, de persoana din cadrul aparatului de specialitate al primarului, alta decât cea care întocmește și semnează acest proces-verbal, se înmânează sau se transmite contribuabilului, prin oricare dintre modalitățile prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare. În acest proces-verbal se prezintă elementele de fapt și de drept ale situației ce conduce la majorarea impozitului pe teren.

ART.11. Fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Primăria comunei Balaceanu începerea lucrărilor.

ART.12. După identificarea și evaluarea clădirii/terenului situate în intravilan, prin grija persoanelor prevăzute la art.8, proprietarii clădirii/terenului cu stare necorespunzătoare, cu excepția proprietarilor terenurilor agricole, sunt somați ca pe parcursul anului fiscal în care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire. La somație se anexează nota tehnică de constatare a stării clădirii/terenului.

ART.13.(1) Dacă proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, acesta va notifica administrația publică locală privind remedierea situației imobilului respectiv.

(2) Comisia prevăzută la art.8 are obligația ca în termen de maximum 15 zile de la data notificării să verifice realitatea susținerilor contribuabilului și, dacă se

confirmă remedierea situației imobilului respectiv, să întocmească procesul-verbal de conformitate.

(3) În baza procesul-verbal de conformitate, care se transmite Compartimentului Financiar Contabil în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data întocmirii, compartimentul de specialitate întocmește proiectul de hotărâre de încetare a aplicabilității hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv începând cu 1 ianuarie a anului fiscal următor, iar primarul comunei Balaceanu îl va propune spre adoptare consiliului local.

ART.14.(1) Dacă după expirarea termenului acordat prin somația prevăzută la art 12, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire, comisia prevăzută la art.8, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului acordat, va întocmi o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. Nota de constatare va fi însoțită în mod obligatoriu de fotografii care să ateste starea clădirii/terenului la data inspecției.

(2) Nota de constatare și documentația aferentă acesteia, în care se consemnează menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate conform prezentei proceduri ca fiind neîngrijite, se transmit în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data întocmirii, Compartimentului Financiar Contabil. În acest caz, compartimentul de specialitate va întocmi proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv, iar primarul comunei Balaceanu îl va propune spre adoptare consiliului local.

(3) Hotărârea de majorare a impozitului are caracter individual și va cuprinde datele de identificare ale contribuabilului, elementele de identificare privind zona în cadrul localității, precum și elementele de identificare potrivit nomenclurii stradale (denumire stradă și număr administrativ) pentru imobilele situate în intravilan, iar pentru cele din extravilan elementele de identificare conform titlului de proprietate și procesului-verbal de punere în posesie sau oricărui alt document, în baza cărora a fost deschis rolul fiscal.

(4) În preambulul hotărârii consiliului local pentru majorarea impozitului pe teren în cazul terenului agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, este obligatoriu să se cuprindă procesele-verbale privind starea de fapt prevăzute la art 10 alin.(3).

ART.15 Majorarea impozitului pe teren în cazul terenului agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, se aplică pentru anul fiscal următor celui în care se adoptă hotărârea consiliului local prevăzută la alin.14.

ART.16 În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare tehnică necorespunzătoare, situate în intravilan, altele decât cele agricole prevăzute la art.10 alin.(2), nu va notifica administrația publică locală privind remedierea situației imobilului respectiv, impozitul majorat se va aplica și în anii fiscali următori, la nivelul cotelor de majorare stabilite prin hotărârile anuale ale consiliului local al comunei Balaceanu.

ART.17 Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

ART.18 În cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura începând cu art.9, pe numele noului proprietar.

ART.19 Majorarea impozitului pe clădiri/teren în cazul clădirii neîngrijite și/sau al terenului neîngrijit/nelucrat nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor:

(i) Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobate cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;

(ii) art. 75 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(iii) oricărui altor reglementări în această materie.

CAP. 5. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT

ART.20. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

ART.21. Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al comunei Balaceanu, individual pentru fiecare clădire/teren neagricol în parte și se aplică tuturor proprietarilor/coproprietarilor imobilului începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

ART.22. Hotărârea Consiliului Local de majorare a impozitului și Decizia de stabilire a impozitului majorat pentru clădirea/terenul neîngrijit se transmit proprietarilor/coproprietarilor clădirii/tronsonului de clădire prin grija organului fiscal local al comunei Balaceanu.

CAP. 6 REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT

ART.23 Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite au obligația notificării către organul fiscal local cu privire la stadiul măsurilor de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se aplică automat și în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul local.

ART.24 În situația în care proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții comunei Balaceanu prevăzuți la art. 8 vor verifica starea tehnică a acestora prin întocmirea unei noi Note de constatare, pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat.

ART.25 Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

- *Anexa nr. 1* - Nota de constatare a stării tehnice a clădirii
- *Anexa nr.2* - Nota de constatare a stării tehnice a terenului intravilan
- *Anexa nr.3* – Nota de constatare
- *Anexa nr.4* – Somatie
- *Anexa nr.5* – Procesul-verbal de conformitate
- *Anexa nr.6* – Procesul-verbal privind starea de fapt a terenului
- *Anexa nr.7*– Schema fluxului de lucru în cazul clădirilor/terenurilor din intravilan altele decât cele agricole
- *Anexa nr.8* – Schema fluxului de lucru în cazul terenurilor agricole

NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STARII CLĂDIRILOR DIN COMUNA BALACEANU

Adresă imobil:

Data inspecție:

1.Acoperis

Invelitoare

Nu exista (nu este cazul)

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
degradari medii	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	6
degradari majore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe, Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală.	15

• Indiferent de materialul din care este alcătuită șindrila țiglă, tablă, etc

Cornisa, streasina, atic

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	1
degradari medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	3
degradari majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecatori	5

Indiferent dacă este streășină orizontală, înclinată sau înfundată.

Sarpanta

Nu exista (nu este cazul)

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Elemente de șarpantă/coșuri de fum cu deformări sau rupturi punctuale. Suficientă reparația punctuală.	1
degradari medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi ale coamelor, cosoroabelor sau căpriorilor. Necesită înlocuire și refacere parțială.	8

degradari majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total, cu deplasări de la verticalitate.	15
------------------	--	----

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

Jgheaburi, burlane si elemente de tinichigerie

Nu exista (nu este cazul)

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor.	1
degradari medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu: cu elemente vegetale). Necesită înlocuire parțială	3
degradari majore	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.	5

Indiferent de materialul din care sunt alcătuite.

2. Fatade

Tencuiala

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuiei. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	2
degradari medii	Degradări locale ale tencuiei (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	6
degradari 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
fara degradari		0
degradari minore	Zugrăveală exfoliată Incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
degradari medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
degradari majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață, în cromatica neadecvata, neconforma cu paletarul stabilit in 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

fara degradari		0
degradari minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1
degradari medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
degradari 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.	10

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

Elemente decorative ale fațadei nu există (nu este cazul)

		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	2
degradari medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
degradari 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

Pereți

		Punctaj
fara degradari		0
degradari medii	Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	8
degradari majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină	20

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

4. Împrejmuire

Punctaj

fara degradari		0
degradari minore	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
degradari medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau	3

	vopsitoria împrejurii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	
degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile, împrejmuirea lipsește parțial.	5

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

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 R.L.U. etc.

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

CALCULUL PUNCTAJULUI ÎN URMA EVALUĂRII ȘI STABILIREA STĂRII TEHNICE A CLĂDIRII

Punctajul total.

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând 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 împrejurii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare.

Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Stabilirea stării tehnice a clădirii

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

Stare tehnica foarte buna : 0 % - CORESPUNZĂTOARE

Stare tehnica buna : 0,1 % - 6,0 % - CORESPUNZĂTOARE

Stare tehnica satisfăcătoare : 6,1 % - 25 % - NECORESPUNZĂTOARE

Stare tehnica nesatisfăcătoare : > 25,1 % - NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE TEHNICA

Comisia

de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei
Balaceanu

Nume si prenume:

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

Semnatura:

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

Anexa nr.2
la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de
majorare a impozitului pe clădirile și terenurile
neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TERENURILOR
DIN INTRAVILANUL COMUNEI BALACEANU**

Adresă: _____

Data inspecție _____

1.Întreținere

Întreținut	0
Neîntreținut și/sau neîngrădit	50
Fara deseuri	0
Cu deseuri	50

Calculul punctajului în urma evaluării

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 (cu două zecimale) în urma impartirii punctajului total la punctajului de referinta($PT/PR \times 100$) PT se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte

Categoria de impozitare a terenului

Majorarea impozitului cu procentul stabilit în Hotărârea privind stabilirea, la nivelul comunei Balaceanu, a impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal de referință, pentru punctajul procentual peste 50% - STARE NECORESPUNZATOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CORESPUNZATOARE/ NECORESPUNZATOARE

Comisia

de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

Nume si prenume:

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

Semnatura:

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

Anexa nr.3
la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de
majorare a impozitului pe clădirile și terenurile
neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

NR...../.....

NOTA DE CONSTATARE

Comisia, numită prin dispoziția primarului nr./....., pentru
identificarea imobilelor (terenuri/cladiri) neîngrijite de pe raza administrativă a comunei
Balaceanu s-a deplasat în teren în data de la imobilul situat pe strada
.....nr....., proprietatea D-nei/D-lui
..... cu domiciliul în jud.
.....loc..... str.....
nr....., CNP. și a constatat următoarele:

A. S-a întocmit Nota tehnică de constatare a stării imobilului nr...../.....

B. S-a transmis somația nr...../.....

C. Proprietarul a notificat municipiul Buzău privind remedierea stării imobilului:DA/NU

D. CLADIRE

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

E. TEREN:

Suprafața:mp

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

Masuri dispuse: majorarea impozitului pe cladiri cu% și teren cu%)

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

Comisia

de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei
Balaceanu

Nume si prenume:

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

Semnatura:

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

Anexa nr.4
la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de
majorare a impozitului pe clădirile și terenurile
neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

NR...../.....

Către,
Domnul/Doamna.....
Domiciliul: jud. loc.....
str. Nr.

Comisia, numită prin dispoziția primarului nr., în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin.(4)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal si ale pct. 168 din Hotărârea Guvernului nr 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, vă comunică prezenta :

S O M A Ţ I E

prin care va punem în vedere ca până la data desă procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/îngrijire a terenului/clădirii situate în comuna Balaceanu, str nr. :

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

Nerespectarea termenului și măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrage după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe cladire/teren cu până la 500%.

Comisia
de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei
Balaceanu

Nume si prenume:

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

Semnatura:

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

Anexa nr.5
la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de
majorare a impozitului pe clădirile și terenurile
neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

NR...../.....

Comisia, numita prin dispoziția primarului nr./....., în vederea aplicării prevederilor Hotărârii Consiliului Local al comunei Balaceanu privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu s-a deplasat în teren în data de la imobilul situat pe strada.....nr....., proprietatea D-nei/D-luicu domiciliul în jud. loc..... str.....nr.....,CNP. și a întocmit prezentul:

PROCES-VERBAL DE CONFORMITATE

care atestă faptul că proprietarul s-a conformat măsurilor dispuse prin somația nr...../.....sau prin procesul-verbal nr/privind starea terenului agricol, astfel:

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

În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, lucrările au fost conforme cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor egale în vigoare, astfel :.....
.....
.....
.....
.....

Comisia

de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

Nume si prenume:

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

Semnatura:

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

Anexa nr.6
la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de
majorare a impozitului pe clădirile și terenurile
neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

NR...../.....

PROCES-VERBAL PRIVIND STAREA DE FAPT A TERENULUI AGRICOL

Primul an ; anul 20__
Al doilea an ; anul 20__

Comisia, numita prin dispoziția primarului nr/....., pentru identificarea imobilelor (terenuri/cladiri) neîngrijite de pe raza administrativă a comunei Balaceanu s-a deplasat în teren în data de la imobilul situat în comuna Balaceanu având următoarele elemente de identificare :

INTRAVILAN : str. nr.

EXTRAVILAN : tarla..... parcela..... denumire
punct.....și a constatat că terenul în suprafață de
mp, având categoria de folosință în registrul agricol arabil/ pășuni/ fânețe/ vii / livezi, **este**
utilizat potrivit categoriei de folosință, fiind cultivat cu/nu
este utilizat potrivit categoriei de folosință, fiind cultivat cu
.....,este întreținut/ nu este întreținut, sunt depozitate
deșeuri/nu sunt depozitate deșeuri.

Alteobservații:.....
.....
.....
.....

Masuri dispuse:

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

IMPORTANT: În conformitate cu prevederile art 489 alin (4) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, **pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, consiliul local majorează impozitul pe teren cu 500%, începând cu al treilea an.**

Comisia

de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

Nume si prenume:

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

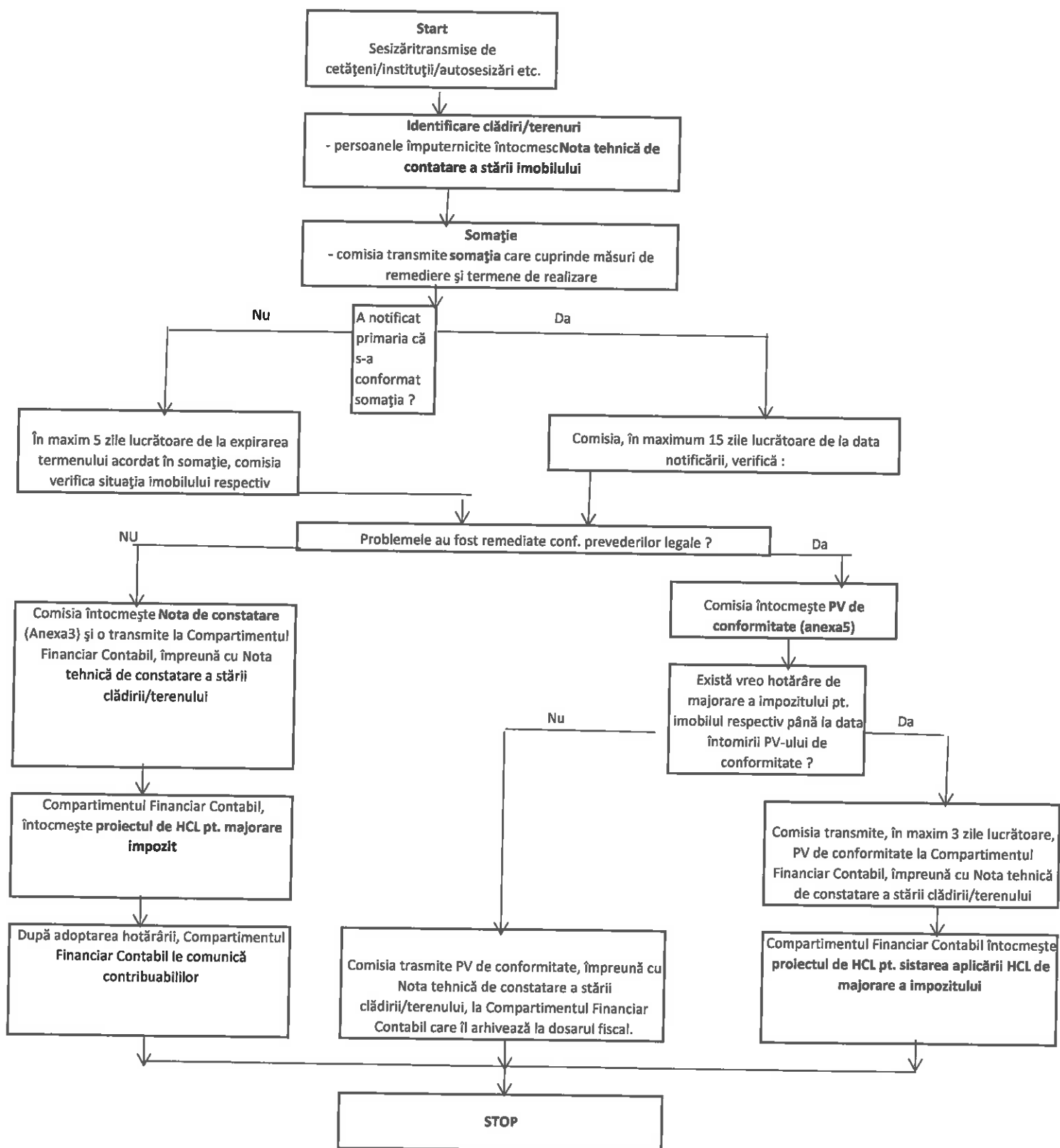
Semnatura:

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

Anexa nr.7

la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a
impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei
Bălăceanu

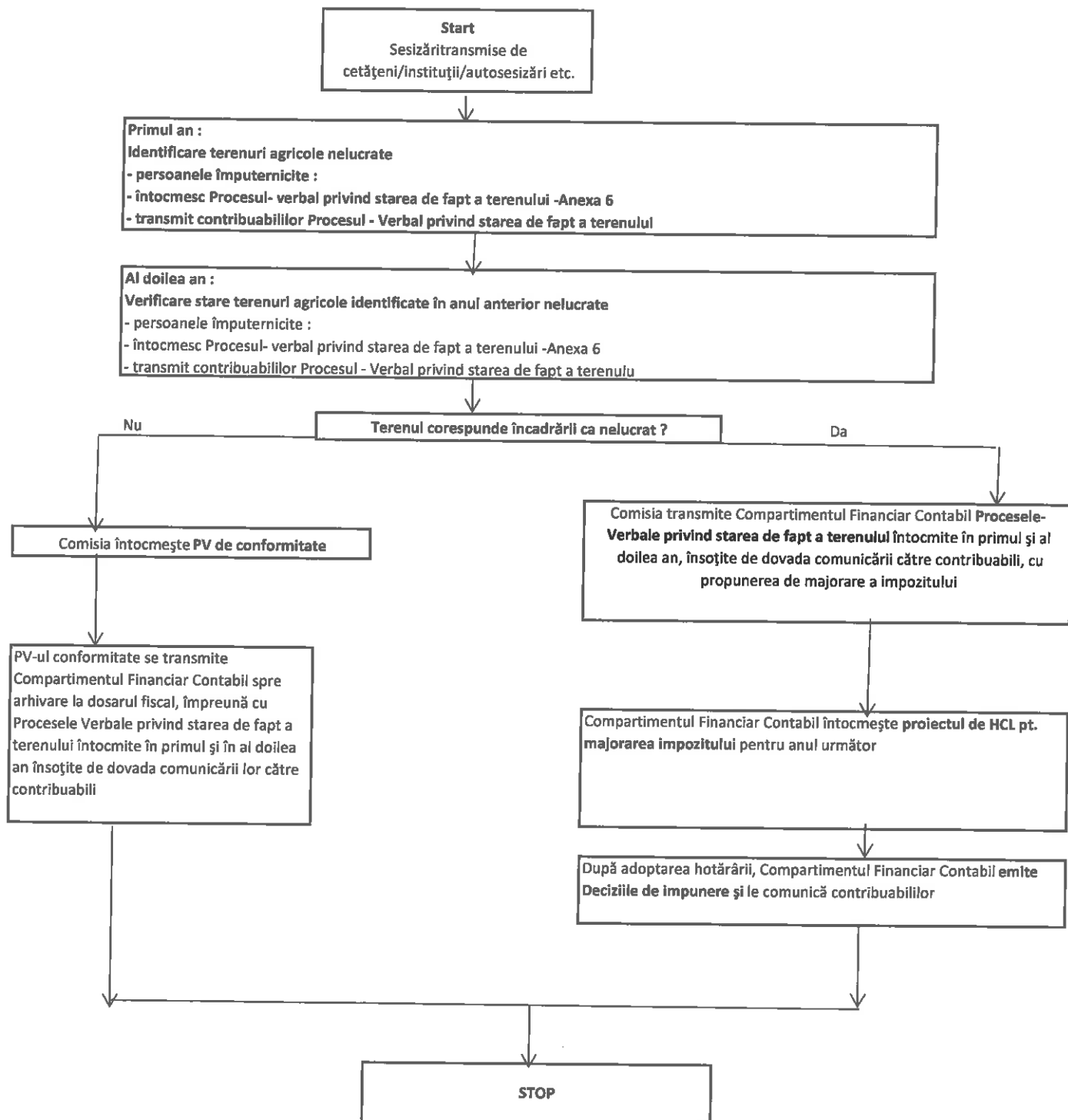
A. Schema fluxului de lucru în cazul clădirilor/terenurilor din Intravilan, altele decât cele agricole



Anexa nr.8

la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a
impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei
Bălăceanu

B. Schema fluxului de lucru în cazul terenurilor agricole



RAPORT DE SPECIALITATE

La PROIECT DE HOTĂRÂRE pentru aprobarea Regulamentului
privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului
pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

În conformitate cu prevederile:

- art. 489, alin. (3)-(8) din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*, care permit autorității deliberative a administrației publice locale majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite situate în intravilan,
- Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor: „Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului rural construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a prezentei legi, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.”
- art. 17, alin. (4) din Normele de aplicare a Legii 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: „Pentru dezafectarea construcțiilor aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, din proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, primarul are obligația de a notifica proprietarului responsabilitățile care îi revin potrivit prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, cu privire la urmărirea comportării în exploatare a construcțiilor și postutilizarea acestora, implicit cu privire la siguranța publică.(.)” „
- Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și ale Ordonanței de guvern nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, privind obligațiile care revin deținătorilor de clădiri.

Ținând seama de existența unui număr important de imobile (terenuri și/sau construcții) neîngrijite, este necesară implementarea unei politici care să determine proprietarii acestora să-și respecte obligațiile ce le revin, potrivit legislației în vigoare, cu privire la întreținerea/îngrijirea clădirilor/terenurilor aflate în proprietate și menținerea stării corespunzătoare a acestora.

În considerarea dreptului constituțional la un mediu înconjurător sănătos, în scopul asigurării sănătății, vieții, integrității fizice și siguranței populației, al conservării caracterului estetic-arhitectural al cadrului rural construit, precum și a calității mediului natural, în condițiile respectării și punerii în valoare a

specificității patrimoniului local și național, propunem adoptarea prezentului proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu.

Inspector,
Cristea Steluța



JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA COMUNEI BĂLĂCEANU
P R I M A R
Nr. 4054/10.10.2023

REFERAT DE APROBARE

Privind inițierea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu

Având în vedere:

- prevederile din Titlul IX *"Impozite și taxe locale"*, art. 489 alin (4) -(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.27 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare și ale Titlului IX- pct.167- 168 din Hotărârea nr.1/2016 a Guvernului României, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, care permit Consiliului Local majorarea cu până la 500% a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan;
- obligățiile persoanelor fizice și juridice stabilite prin art. 9 și art.10 din Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;

Luând în considerare faptul că în comuna Balaceanu există clădiri într-o stare avansată de degradare, iar unele terenuri, categoria curți-construcții, situate în intravilan, sunt neîngrijite și au depozitate diverse deșeuri,

Pentru eliminarea factorilor poluatori ce afectează sănătatea și creează disconfort, consider că sunt necesare măsuri care să conducă la determinarea proprietarilor clădirilor de a efectua lucrări de reabilitare a acestora.

Pe lângă aspectul estetic plăcut, aceste lucrări au și scopul de a proteja întreaga clădire de acțiunea factorilor externi precum și de a realiza un ansamblu arhitectural și peisagistic modern care să confere integrarea clădirilor în peisajul oferit de vecinătățile existente.

Pentru aceste considerente, propun Consiliului Local adoptarea prezentului proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza comunei Balaceanu.

P R I M A R,
GEANGOȘ GICĂ

