



Anexa 1 la HCL xxxxx/xx.09.2025

REGULAMENT privind majorarea impozitului pentru cladirile neingrijite din intravilanul Comunei Dumbravita, in vederea aplicarii prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit ale acestor cladiri

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 cerinte:

- gestionarea eficienta a patrimoniului construit
- punerea in siguranta a domeniului public
- cresterea atractivitatii turistice și investitionale

ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI il constituie elaborarea cadrului legal local privind conditiile de impunere a supraimpozitarii pe cladirile neintretinute de pe raza comunei Dumbravita. Prezentul regulament stabilește criteriile, metodologia și procedura de identificare, constatare și încadrare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Dumbravita, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) din Codul fiscal.

ART.3. CADRUL LEGAL

- COD CIVIL
- Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor - cu toate modificarile și completarile ulterioare
- Ordinul MDRL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în constructii cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice - cu toate modificarile și completarile ulterioare
- Legea 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 114/1996 republicata a locuintei cu modificarile și completarile ulterioare



- Legea 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu modificările și completările ulterioare
- Legea 227/2015 privind Noul Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale republicată și actualizată
- Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-architecturale a clădirilor cu completările și modificările ulterioare

ART.4. DEFINIȚII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- ANVELOPA CLADIRII - totalitatea suprafețelor elementelor constructive perimetrice, care delimitează volumul interior al unei clădiri, de mediul exterior sau de spații neîncalzite din exteriorul clădirii.
- CLĂDIRE/CONDOMINIU - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună, indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.
- COPROPRIETAR - persoană fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament într-un condominiu
- FIȘA TEHNICĂ DE EVALUARE - document întocmit de reprezentanții Compartimentului de Urbanism și Planificare Teritorială, care va conține: elemente de identificare a imobilului, numărul și data întocmirii fișei tehnice de evaluare, degradările observate în cursul evaluării, numele și prenumele proprietarilor, observații privitoare la existența unor autorizații de construire, propunerea categoriei de supraîmpozitare/meninținerea măsurii de supraîmpozitare; acest document este prevăzut de pct. 168 lit.g), Titlul IX din HG nr. 1/2016
- ÎNTREȚINERE CURENTĂ - set de lucrări în vederea păstrării în bune condiții, pentru a face să dureze aspectul și stabilitatea unei construcții, fără afectarea integrității acestora
- NEÎNDEPLINIRI MINORE în raport cu prevederile autorizației de construire - acestea se analizează în situația în care a expirat perioada de valabilitate a autorizației de construire și nu s-au îndeplinit toate elementele prevăzute în aceasta; sunt considerate neîndepliniri minore acele lucrări care fie încă nu au fost executate, fie pot fi modificate prin dispoziție de șantier, așa cum reglementează art. 6, alin. (2) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009, actualizate. Condiția ca să poată fi încadrate la „Neîndepliniri minore” este aceea de a nu afecta imaginea urbană așa cum rezultă din autorizația de construire (de ex.



- reconditionarea tamplariilor existente si nu inlocuirea acestora; repararea invelitorii existente si nu inlocuirea acesteia);
- NOTA DE CONSTATARE - document intocmit de reprezentantii Poliției Locale a comunei Dumbravita și avizat de reprezentanții Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladirii, prin care se stabileste incadrarea cladirii conform definitiei in cladire neingrijita din art.5 al acestui regulament;
 - PROPRIETARI - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri;
 - REABILITARE - orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente, inclusiv a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege
 - REPARATII CAPITALE - inlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale constructiei
 - REPARATII CURENTE - ansamblu de operatii efectuate asupra unei constructii în vederea mentinerii sau readucerii în stare de normala de functionare, fara afectarea stabilitatii și integritatii acesteia
 - SOMAȚIA - documentul întocmit de reprezentanții Poliției Locale și avizat de reprezentanții Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, transmis imediat după avizarea fisei tehnice, prin care proprietarului clădirii/unității individuale din clădirea neîngrijită, i se aduce la cunoștință că are obligația de a efectua lucrările care se impun, în caz contrar, începând de la data de 1 ianuarie a anului următor i se va majora impozitul pe clădire, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al comunei Dumbravita;
 - TRONSON DE CLADIRE - parte dintr-o cladire, separata prin rost, avand aceleasi caracteristici constructive;
 - UTILITATE PUBLICĂ - în interesul prezentului regulament, siguranța cetățenilor și aspectul exterior al patrimoniului imobiliar din Comuna Dumbravita.

CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

ART. 5. (1) Prezentul regulament se aplica tuturor clădirilor neîngrijite din intravilanul Comunei Dumbravita.

(2) Prin clădire neîngrijita pentru care se va aplica majorarea de impozit, se intelege clădirea cu stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubra, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte/lipsa sau alte situații de asemenea natură avand una sau mai multe criterii de mai jos:



- Fațade degradate, cu tencuială căzută, fisuri sau pereți expuși;
- Acoperișuri deteriorate, cu țigle lipsă sau în pericol de prăbușire;
- Geamuri sparte sau lipsă, feronerie distrusă sau lipsă;
- Uși exterioare degradate sau lipsă;
- Elemente decorative distruse sau instabile (balcoane, stucaturi, cornișe);
- Gunoaie, vegetație necontrolată sau alte semne evidente de abandon;
- Imprejmuire ce lipsește partial sau prezintă deformări, degradări, inclinații structurale vizibile
- Risc pentru siguranța publică (bucăți de tencuială care pot cădea, instabilitate structurală vizibilă etc.)

(3) Fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădiri 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 autoritatea publică locală începerea lucrărilor.

CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

ART.6. Proprietarii cladirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligati, conform reglementarilor legale in vigoare, sa asigure starea tehnica corespunzatoare a acestora, prin efectuarea lucrarilor de consolidare, restaurare, reparatii curente si de intretinere.

ART.7. Starea tehnica a cladirii neingrijite si categoria de supraimpozitare este stabilita de catre reprezentantii comunei Dumbravita, în urma întocmirii “Notei de constatare a starii degradare a cladirilor” (Anexa nr. 2), si a “Fisei tehnice de evaluare a starii de degradare a cladirilor” (Anexa nr. 3).

CAP. 4. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

ART.8. Identificarea clădirilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfacătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren prin completarea Notei de constatare a stării degradate a cladirilor (anexa nr.2).

ART.9. Nota de constatare a stării degradate a clădirilor (anexa 2) se întocmește de către reprezentanții Poliției Locale a comunei Dumbravita în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială, Direcția Patrimoniului Imobiliar, Direcția Județeană pentru Cultură, Inspectoratul Teritorial în Construcții etc.) sau la autosesizare și se trimite Compartimentului de Urbanism și Planificare Teritorială în vederea evaluării stării de degradare conform criteriilor definite în acest



regulament si completarea fisei tehnice de evaluare impreuna cu masura supraimpozitarii in lipsa interventiilor de conformare solicitate.

ART.10. Proprietarii din clădirile pentru care s-a întocmit Fisa tehnica de evaluare a starii de degradare a imobilelor, în urma căreia s-a stabilit că prezintă o stare de degradare si s-a stabilit categoria de supraimpozitare, vor fi somați ca până la data de 30 noiembrie (dar nu mai puțin de 60 zile) a anului în curs, să ia măsurile care se impun pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire/remediere necesare.

ART.10^1. Dacă proprietarii somați au efectuat lucrările necesare, vor încunoștința Poliția Locală Dumbravita despre finalizarea lucrărilor.

Lucrările efectuate în baza unei autorizații de construire se vor considera finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, conform prevederilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, întocmindu-se un proces-verbal de recepție semnat și de reprezentantul Primăriei Dumbravita. În cazul lucrărilor efectuate în baza unei autorizații de construire, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor are semnificația procesului-verbal de conformitate prevăzut de pct. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016. Autorizațiile de construire care se vor emite având ca scop reabilitarea cladirilor, vor avea stabilita o durata de executie a lucrarilor cuprinsa intre 12 si 24 luni, in functie de complexitatea lucrarilor autorizate.

Complexitatea lucrarilor se evalueaza de catre Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, tinand cont de suprafata fatadelor, regimul de inaltime, categoriile de lucrari de construire necesare, varietatea decoratiunilor,etc. In situatiile bine justificate in care titularul autorizatiei de construire nu a putut sa se incadreze in durata de valabilitate a autorizatiei de construire si solicita prelungirea acesteia, aceasta se va prelungi cu termenul prevazut de lege, doar in situatia in care lucrarile de construire au fost incepute efectiv in perioada de 1 an de zile de la emiterea autorizatiei de construire.

Pentru lucrările care, conform art. 11 din Legea nr. 50/1991 se pot executa fără autorizație de construire, reprezentantii Compartimentului de Urbanism si Planificare Teritoriala, în urma înștiințării transmise de proprietari privind finalizarea lucrărilor, vor intocmi o nouă fisa tehnica de evaluare a starii de degradare a imobilului (anexa 3), iar dacă încadrarea stabilește tot o stare tehnică nesatisfăcătoare, se va aplica măsura supraimpozitării. Fisa tehnica de evaluare a starii de degradare a imobilului ține locul procesului-verbal de conformitate prevăzut de art. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016. Notificările/înștiințările privind măsurile de remediere luate, depuse la Primăria Dumbravita, se vor transmite Poliției Locale.

ART.10^2. În urmatoarele situatii, mai jos enumerate, măsura supraimpozitarii se va suspenda, conform condițiilor stipulate, pentru fiecare dintre situatii:



- a) În situația în care proprietarul/propietarii somați au obținut o autorizație de construire, după comunicarea somației, și au anunțat începerea lucrărilor de întreținere/îngrijire/remediere, măsura supraimpozitării se suspendă pe perioada de valabilitate a autorizației de construire, cu condiția obținerii:
- Fie a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, semnat și de reprezentanții Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială;
 - Fie a procesului-verbal pe stadiu fizic (în situația în care nu s-au realizat toate elementele din autorizația de construire), semnat și de reprezentanții Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială, din care rezulta doar neindepliniri minore care nu afectează imaginea urbană, fiind îndeplinit criteriul de stare tehnică bună
- b) În situația în care, prin certificatul de urbanism, nu se impune obținerea autorizației de construire pentru lucrările de reparații la elementele de anvelopă (finisaje, tâmplării, acoperisuri), beneficiind de excepțiile prevăzute la art. 11 al legii nr. 50 din 1991, actualizată, măsura supraimpozitării în acest caz, se suspendă doar pe perioada anului următor depunerii cererii, cu condiția notificării către primărie despre măsurile de remediere până la 30 noiembrie a anului curent. Proprietarul/propietarii somați trebuie să prezinte, pe lângă cererea de suspendare, următoarele documente:
- Certificatul de urbanism
 - Contractul de gestionarea deșeurilor cu o firmă licențiată pe raza comunei Dumbăvița
 - Contractul de lucrări de construcții
 - Anunțul de începerea lucrărilor

ART.10³. În situația în care, prin verificările efectuate de către reprezentanții Poliției Locale, se constată că, deși beneficiarii autorizațiilor de construire invocate la art.10², cu toate că au depus la primăria comunei Dumbăvița instiintarea de începere a lucrărilor, nu au început efectiv lucrările după ce s-a scurs cel puțin 1 an de zile de la data anunțată de începere a lucrărilor, astfel că nu se mai considera îndeplinită condiția de suspendare a supraimpozitării prevăzută la art.168 din normele metodologice de aplicare ale Codul Fiscal, reprezentanții Serviciului Economic vor aplica supraimpozitarea începând cu anul fiscal următor depunerii instiintării de începere a lucrărilor de către entitatea careia i s-a suspendat supraimpozitarea.

Aceeași procedură se va aplica și în cazul entităților pentru care s-a aplicat măsura suspendării supraimpozitării conform art.10² lit.b) (care au obținut certificat de urbanism fără obligația de a obține autorizație de construire).



ART.10⁴. În cazul expirării perioadei de valabilitate a autorizației de construire, se identifică următoarele cazuri :

- a) Beneficiarul autorizației de construire a făcut anunțul de finalizare lucrări, înregistrându-l la Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială, dar nu a mai continuat demersul în vederea efectuării recepției la terminarea lucrărilor.

În această situație, după 1 lună de la înregistrarea anunțului de finalizare lucrări de către beneficiarul autorizației de construire, reprezentantul Compartimentului de Urbanism și Planificare Teritorială, va instiinta Poliția Locală în vederea efectuării verificării împreună și a întocmirii unei noi note de constatare a stării de degradare a imobilului (anexa 2) și a unei noi fișe tehnice de evaluare a stării de degradare a imobilului (anexa 3), cu respectarea măsurilor solicitate și cu respectarea autorizației de construire emise.

- Dacă încadrarea stabilește o stare tehnică bună, Poliția Locală va comunica Serviciului Economic în vederea anulării măsurii supraimpozitarii. Fișa tehnică de evaluare a stării de degradare a imobilului ține locul procesului-verbal de conformitate prevăzută de art. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016.
- Dacă încadrarea stabilește o stare tehnică nesatisfăcătoare, se va aplica/mentine măsura supraimpozitarii, Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială comunicând în acest sens Serviciului Economic . Fișa tehnică de evaluare a stării imobilului ține locul procesului-verbal de conformitate prevăzut de art. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016. Astfel, impozitul majorat se va recalcula și aplica începând cu 1 ianuarie a anului următor celui în care proprietarului/ proprietarilor li s-au adus la cunoștință somațiile, cu respectarea termenului de prescripție de 5 ani în care se pot stabili creanțe fiscale, prevăzut de art. 110 alin. (1) din Codul de procedură fiscală.

- b) Beneficiarul autorizației de construire a făcut anunțul de finalizare lucrări, înregistrându-l la Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială, și a făcut convocarea în vederea efectuării recepției la terminarea lucrărilor, cu următoarele situații:

- i. Recepția la terminarea lucrărilor a fost admisă, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor fiind semnat și de reprezentanții Compartimentului de Urbanism și Planificare Teritorială. În acest caz, Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială va comunica Serviciului Economic - Compartimentul Taxe și Impozite în vederea anulării măsurii supraimpozitarii, **inclusiv pe perioada suspendării acesteia**. Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor este asimilat cu procesul-verbal de conformitate prevăzut de art. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016.



- ii. Nu s-a putut incheia proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor, deoarece nu toate elementele prevazute in autorizatia de construire au fost finalizate, dar s-a incheiat un proces-verbal pe stadiu fizic semnat și de reprezentanții Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, din care rezulta doar neindepliniri minore (conform definitiei de la art. 4) care nu afecteaza imaginea urbana, fiind indeplinit criteriul de stare tehnica buna. In acest caz, Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala va comunica Serviciului Economic - Compartimentul Taxe si Impozite in vederea anularii masurii supraimpozitarii, inclusiv pe perioada suspendarii acesteia. Procesul-verbal este asimilat cu procesul verbal de conformitate prevăzut de art. 168 lit.f) din HG nr. 1/2016.
- iii. Nu s-a putut incheia proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor, deoarece nu toate elementele prevazute in autorizatia de construire au fost finalizate, iar procesul-verbal pe stadiu fizic incheiat si semnat și de reprezentanții Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, releva si neindeplinirea altor elemente incluse in autorizatia de construire, care nu pot fi incadrate ca neindepliniri minore (conform definitiei de la art. 4) . In aceasta situatie, reprezentantii reprezentanții Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala vor anunta Politia Locala pentru:
- Luarea de masuri conform Legii nr. 50/1991 actualizate, dupa caz, in situatia in care se constata nerespectari ale autorizatiei de construire, care nu pot fi solutionate;
 - Intocmirie unei noi fise tehnice de constatare a stării de degradare a imobilului, (anexa 3), urmand procedura prevazuta de mai sus;
- c) Beneficiarul autorizatiei de construire nu comunica primariei Dumbravita faptul ca a finalizat lucrarile, la expirarea valabilitatii autorizatiei de construire. In aceasta situatie, reprezentantii Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, trimestrial, odata cu inaintarea catre Politia Locala a listei beneficiarilor a caror autorizatii de construire au expirat si nu au efectuat regularizarea taxei de autorizare la sfarsitul lucrarilor de construire, se va face mentiune explicita in cadrul acestei liste, despre acei beneficiari care au autorizatii de construire emise (si expirate) in scopul reabilitarii/renovarii/ reparatiilor sau a oricaror lucrari similare acestora. Politia Locala va efectua verificarea impreuna cu reprezentantul reprezentanții Compartimentului de Urbanism si Planificare Teritoriala in vederea intocmirii unei noi fise tehnice de evaluare a stării de degradare a imobilului (anexa 3), care au un capitol suplimentar referitor la respectarea autorizatiei de construire. Procedura se continua conform acestui regulament.



ART.10⁵. Persoanele pentru care s-a emis fisa tehnica de evaluare a starii de degradare a cladirii (anexa 3) si care nu au luat masurile necesare pentru rezolvarea conforma a degradarilor identificate pana la data de 30 noiembrie, vor fi menționate în anexa la Hotărârea Consiliului Local, cu caracter individual, de majorare a impozitului pe imobilul respectiv, dar sarcina fiscală - impozitul majorat - va deveni exigibilă începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal următor identificarii starii de degradare, aceste aspecte fiind menționate în acea hotărâre.

ART.10⁶. Beneficiarilor care realizeaza lucrari de reabilitare a anvelopei cladirii pentru care legislatia in vigoare (Legea nr. 50/1991 actualizata) prevede fie necesitatea obtinerii in prealabil a autorizatiei de construire, fie notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat, fara a detine aceste documente, li se va aplica in continuare masura supraimpozitarii.

ART.11. Somațiile transmise (anexa 4), precum și fisa tehnica de evaluare a stării de degradare a cladirii, în care se va menționa dacă s-au efectuat sau nu lucrările necesare - finalizate printr-un proces-verbal de recepție însoțit de Compartimentul de Urbanism si Planificare Teritoriala, sau în cazul celor pentru care nu este obligatorie obținerea unei autorizații de construire, dacă se constată, în urma comunicării de către proprietarii somați a măsurilor de remediere luate, că respectiva clădire prezintă o stare corespunzătoare, după întocmirea unei noi fise tehnice de evaluare a stării de degradare a imobilului - precum și informații privind autorizațiile de construire emise, obiectul acestora și perioada de valabilitate (pentru efectuarea de lucrări neîncepute/nefinalizate) se vor transmite Serviciului Economic până cel târziu la data de 15 decembrie a fiecărui an.

ART.12. Serviciul Economic din cadrul Primăriei Comunei Dumbravita, va supune aprobarii Consiliului Local proiectele de majorare a impozitelor, individual pentru fiecare clădire in parte.

CAP. 5. CRITERII DE EVALUARE

ART.13. (1) Clădirea neîngrijită este clădirea în stare avansată de degradare, stare de paragină, cu fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, cu geamuri sparte/lipsa sau care se află în alte situații de asemenea natură.

(2) Conform fișei tehnice de evaluare starii de degradare a cladirii (anexa 3) privind starea fizică a clădirii, criteriile de evaluare a stării de degradare a cladirii sunt impartite in 3 categorii:



a. categoria I

- i. zugrăveala este exfoliată în totalitate sau parțial/zugrăveala este decolorată major/orice alte degradări constatate; se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul și orice alte componente ale fațadelor spre stradă, precum și împrejmuirea, dacă acestea există;
- ii. jgheburile/burlanele/elementele de tinichigerie lipsesc în totalitate sau sunt degradate parțial, respectiv sunt neetanșe și/sau deformatate/lipsesc parțial (ex. racordul la rețeaua de canalizare)/sunt înfundate/prezintă orice alte degradări constatate; indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decorația specifică (dacă există) etc;
- iii. tâmplăria prezintă vopsea scorojită în totalitate sau parțial/elemente componente deformatate/defecte și/sau neutilizabile/ elemente componente lipsă/orice alte degradări constatate; elementele de tâmplărie sunt: ferestre (împreună cu obloane și jaluze, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine) și porți de acces, împreună cu elementele de feronerie specifice (acolo unde acestea există).

b. categoria II

- i. tencuiala este decopertată în totalitate sau prezintă deteriorări punctuale, precum porțiuni izolate decopertate/urme de infiltrații și săruri/ reprezintă un risc pentru trecători /orice alte degradări constatate; se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul și orice alte componente ale fațadelor spre stradă, precum și împrejmuirea, dacă acestea există;
- ii. elementele decorative lipsesc în totalitate sau parțial/sunt înlocuite parțial sau în totalitate cu elemente neconforme cu caracterul clădirii/sunt desprinse/ reprezintă un risc pentru trecători/orice alte degradări constatate; indiferent de materialul din care sunt alcătuite: stuc, piatră, fier, tablă, polistiren etc; se vor lua în considerare și elementele decorative de la nivelul împrejmuirii, acolo unde acestea există;
- iii. cornișa/streașina/aticul prezintă elemente de închidere desprinse în totalitate sau sunt degradate punctual/sunt urme vizibile de umiditate/reprezintă un risc pentru trecători/orice alte degradări constatate; indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată;
- iv. învelitoarea (în două ape sau mai multe/terasă) lipsește în totalitate sau este degradată parțial, respectiv coamele sunt neetanșe (lipsesc parțial elemente ale învelitorii)/învelitoarea prezintă curburi, rupturi majore/orice alte degradări constatate; indiferent de materialul din care este alcătuită: țiglă, tablă, șindrilă, membrană bituminoasă etc.



c. categoria III

- i. coșurile de fum, lucarnele și orice alte elemente care compun șarpanta lipsesc în totalitate sau prezintă elemente componente care sunt desprinse (cu sau fără risc de cădere), lipsesc sau sunt degradate/elementele structurale ale șarpantei lipsesc în totalitate sau parțial/prezintă deformări/orice alte degradări constatate; se vor lua în considerare deficiențele structurale vizibile din exterior; se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarnele etc. componente ale șarpantei;
- ii. zidurile exterioare (inclusiv calcanele) prezintă elemente lipsă în totalitate sau parțial (colțuri de clădire, porțiuni din pereți, soclu etc)/crăpături de dimensiuni mari, deformări/reprezintă un risc pentru trecători/orice alte degradări constatate; se vor lua în considerare deficiențele structurale vizibile din exterior. Indiferent de materialul din care sunt compuși pereții: zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton etc;
- iii. împrejmuirea prezintă elemente lipsă în totalitate sau parțial/crăpături de dimensiuni mari/deformări/ înclinări structurale vizibile/reprezintă un risc pentru trecători/orice alte degradări constatate; se vor lua în considerare deficiențele structurale vizibile din exterior. Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elementele sale decorative.

ART.14. Se stabilește următoarea clasificare a supraimpozității clădirilor care intră sub incidența acestei proceduri, în raport cu starea lor tehnică, care este stabilită în urma completării fișei tehnice de evaluare a stării de degradare a clădirii (anexa 3) de către compartimentele funcționale/de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în domeniul urbanismului:

- a. categoria I de supraimpozitare (300%), pentru clădirile care prezintă degradări la nivelul a cel puțin un criteriu din categoria I de criterii de evaluare sau a cel puțin un criteriu din categoria II de criterii de evaluare;
- b. categoria II de supraimpozitare (400%), pentru clădirile care prezintă degradări la nivelul a cel puțin un criteriu din categoria I și a cel puțin un criteriu din categoria II de criterii de evaluare;
- c. categoria III de supraimpozitare (500%), pentru clădirile care prezintă degradări la nivelul a cel puțin un criteriu din categoria III de criterii de evaluare și/sau a cel puțin 2 criterii din categoria I și/sau II.



CAP. 5. STABILIREA COTELOR DE MAJORARE A IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE NEÎNTREȚINUTE

ART.15. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

ART.16. În baza prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor și taxelor pentru anul următor, în cazul clădirilor stabilite ca fiind neîngrijite, se poate aplica majorarea impozitului pe clădiri.

ART.17. Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Comunei Dumbravita, individual pentru fiecare clădire / corp de clădire în parte și se aplică începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea, tuturor proprietarilor din clădirea / corpul de clădire pentru care s-a întocmit nota de constatare a degradării, fișa tehnică de evaluare a stării de degradare a clădirii și proprietarii au fost somați să demareze intervențiile necesare în termen de 60 zile.

ART.18. Hotărârea Consiliului Local și Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea neîngrijită se transmit proprietarului/propietarilor clădirii/ tronsonului de clădire prin grija Serviciului Economic din cadrul Primăriei Comunei Dumbravita, împreună cu specificarea obligației proprietarilor de a notifica administrației publice locale despre măsurile de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se va aplica și în anii fiscali următori, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al comunei Dumbravita.

CAP. 6. REVIZUIREA COTELOR DE MAJORARE A IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE NEÎNTREȚINUTE

ART.19. Proprietarii clădirilor neîngrijite au obligația notificării către Primărie a oricăror măsuri 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. Data până la care proprietarii clădirilor neîngrijite pot comunica către Primărie despre măsurile de remediere luate, va fi 30 noiembrie.

ART.20. În situația în care proprietarii clădirilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții autorității publice locale vor verifica starea tehnică a acestora prin întocmirea unei noi fișe tehnice de evaluare a stării de degradare a clădirii, pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat, conform procedurii stabilite la capitolul 4.



ANEXE :

- Anexa nr. 2 - Nota de constatare a starii tehnice a cladirilor din Dumbravita
- Anexa nr. 3 - Fisa tehnica de evaluare a starii tehnice a imobilelor din Dumbravita
- Anexa nr. 4 - Somatie

Anexa 2 la HCL xxxxx/xx.09.2025

NOTA DE CONSTATARE A STĂRII DE DEGRADARE A IMOBILELOR DIN DUMBRAVITA

NOTĂ DE CONSTATARE

nr./.....

Compartimentul funcțional/de resort desemnat cu aplicarea procedurii cadru pentru identificarea clădirilor neîngrijite/degradate de pe raza comunei Dumbravita, aprobată prin HCL nr./....., în baza verificărilor efectuate pe teren în data de _____ în vederea identificării imobilelor neîngrijite/degradate, la imobilul situat la adresa _____, am constatat următoarele:

1. Degradări _____

2. Material fotografic realizat în teren, care justifică degradările constatate, este anexat la prezenta

Da

Nu

3. Observații _____

4. Date de identificare proprietari obținute la verificare pe teren1 :

Da

Nu

Direcția Poliția Locală Dumbravita

desemnat Responsabil/responsabili din cadrul



Anexa 3 la HCL xxxxx/xx.09.2025

FISA TEHNICA DE EVALUARE A STĂRII DE DEGRADARE A IMOBILELOR DIN DUMBRĂVIȚA

nr./data.....

Adresă: _____ CF: _____

Nume proprietar/i: _____

Cladire intabulata DA / NU.

In caz de neintabulare - nr autorizatie _____ prelungita, expirata, nu e necesara fara autorizatie

CRITERII DE EVALUARE

1. Categoria I

Zugrăveală*	
<input type="checkbox"/> fără degradări	Nu prezinta niciun fel de urma de degradare
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată partial (10-30% din suprațata fațadelor) sau avand un aspect murdar, prafuit. Supratețele se rezugrăvesc.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată in totalitate sau partial peste 30% din suprafață și/sau decolorată major. Zugraveala in cromatica neadecvata, neconforma cu paletarul stabilit. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.

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

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie*	
<input type="checkbox"/> fără degradări/ nu există (nu este cazul)	Nu prezinta niciun fel de urma de degradare
<input type="checkbox"/> degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformatate) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Jgheaburi/burlane/eemente de tinichigerie lipsesc in totalitate/partial deteriorate. Lipsa/infundarea tubului de racord la rețeaua de canalizare necesită înlocuire totală.

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



Tâmplărie	
<input type="checkbox"/> fără degradări	Nu prezinta niciun fel de urma de degradare
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respecta reglementările PUG avizat (de ex. PVC in loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original . Necesită înlocuire completă.

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

2. Categoria II

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

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



Elemente decorative ale fațadei	
<input type="checkbox"/> fără degradări	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Potential risc major pentru trecători.

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

Învelitoare	
<input type="checkbox"/> fără degradări	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe, Necesită înlocuire și fixare.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe, Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală.

*Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindrilă etc.

Cornișă - Streașină - Atic	
<input type="checkbox"/> fără degradări	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecători.

* Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată.



3. Categoria III - deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă*	
<input type="checkbox"/> fără degradări	
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decoratie lipsă. Deformari sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.

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

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

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

Împrejmuire*	
<input type="checkbox"/> fără degradări	
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediarea punctulă.
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.
<input type="checkbox"/> degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial.

* 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, R.L.U. etc.
- * În evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele probabile ale degradărilor (una sau mai multe variante).

Observații imobil / somatie deja emisa DA cu nr inregistrare _____ NU

Masuri stabilite pana la data (minim 60 zile) [ZZ/LL/AA] _____

Categoria de supraimpozitare propusa:

1.	<input type="checkbox"/> nu se supraimpoziteaza, stare conforma sau neconcordante/degradari minore
2.	<input type="checkbox"/> 300% pentru cladirile care prezinta degradari la nivelul a cel putin unui criteriu din categoria 1 sau a cel putin un criteriu din categoria 2 de criterii de evaluare
3.	<input type="checkbox"/> 400% pentru cladirile care prezinta degradari la nivelul a cel putin unui criteriu din categoria 1 si a cel putin un criteriu din categoria 2 de criterii de evaluare
4.	<input type="checkbox"/> 500% pentru cladirile care prezinta degradari la nivelul a cel putin unui criteriu din categoria 3 de criterii de evaluare si/sau mai mult de 2 criterii din categoria 1 sau 2 de criterii de evaluare
5.	<input type="checkbox"/> mentinerea supraimpozitarii la procentul conform fisei nr...../data.....

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 sc 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.**

Primaria comunei Dumbravita

Arhitect sef

Intocmit de

Responsabil din cadrul Compartimentului de Urbanism



Anexa 4 la HCL xxxxx/xx.09.2025

Către: Domnul / doamna

Cu domiciliul în:, STR. NR... AP...

În calitate de proprietar: DUMBRĂVIȚA, STR. NR....., AP..... comuna Dumbrăvița,

în temeiul Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, art. 489, alin. (5)-(8), Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, art. 9, lit. a)-c), e) și art. 10 lit. a), b), i) și în temeiul Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița nr. privind stabilirea criteriilor de încadrare a clădirilor neîngrijite, situate în intravilan, precum și metodologia de aplicare a majorării impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru aceste bunuri imobile, vă comunică prezenta:

SOMAȚIE

nr din data.....

În urma întocmirii fișei tehnice de evaluare pentru imobilul de la adresa mai sus menționată, prin prezenta, vă punem în vedere ca în termen de 60 zile, să procedați la inițierea demersurilor necesare pentru remedierea stării imobilului privind degradările constatate:

În urma evaluării, imobilul este încadrat la categoria de supraimpozitare cu %.

Proprietarul/proprietarii au obligația de a notifica, în scris, compartimentul funcțional/de resort desemnat cu privire la remedierea stării imobilului înainte de expirarea termenului stabilit prin prezenta somație.

În cazul neconformării se va aplica supraimpozitarea cu procentul stabilit, începând cu anul fiscal următor, potrivit art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Primăria comunei Dumbrăvița

Arhitect șef,

Serviciul Economic