



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilan, în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, în vederea majorării impozitului pentru aceste imobile

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 28339/23.10.2015;

Având în vedere prevederile art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

Având în vedere prevederile art. 36 alin.2 lit. (b) și alin.4 lit. (c) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 45 alin.2 lit.c) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Aproba Regulamentul privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilanul orașului Sinaia, în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, în vederea majorării impozitului pentru aceste imobile, conform Anexelor 1 și 2 la prezenta hotărâre.

ART.2. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Primarul orașului Sinaia, prin serviciile de specialitate.

Sinaia, 20.10. 2015

INIȚIATOR,

PRIMAR
VLAD OPREA



**PRIMĂRIA
ORAŞULUI
SINAIA**

**SERVICIUL
URBANISM,
ŞI
CADASTRU**

B-dul Carol I nr. 47
tel. 0244/311 788
fax. 0244/314 509
e-mail:
urbanism@primaria-sinaia.ro

**ROMÂNIA
PRAHOVA**



RAPORT

Privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilan, în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, în vederea majorării impozitului pentru aceste imobile

Având în vedere prevederile art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, prin care Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan;

Având în vedere ca pe teritoriul oraşului SINAIA se afla clădiri si terenuri neingrijite, care afecteaza atât aspectul arhitectural si imaginea generala a orasului Sinaia, cat si siguranta cetatenilor, se impune adoptarea unor masuri care sa elimine situatiile neplacute si periculoase care pot aparea ca urmare a existentei cladirilor si terenurilor neingrijite;

Supunem analizei Consiliului Local Sinaia Regulamentul privind criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor situate în intravilan, în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, în vederea majorării impozitului pentru aceste imobile, in functie de punctajul stabilit conform Anexelor nr. 1 si 2, care conțin criteriile de încadrare a imobilelor în categoria clădirilor si terenurilor neîngrijite.

MARIA MARIN
Şef Serviciu

ILIE VOICU
Inspector

REGULAMENT
PRIVIND CRITERIILE DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN
INTRAVILAN ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

EVALUAREA LA VEDERE A ASPECTULUI
IMOBILELOR DIN ORASUL SINAIA

Adresă: _____ Data: _____

1. Acoperiș

Învelitoare		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10 - 30% din suprafața totală), ruginita, coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, ruginita, coamele sunt neetanșe. Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuire totală	12

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

Cornișă – Streașină - Atic		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	2
<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.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuirea totală. Risc pentru trecători.	12

* Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată.

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	12

* Indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decorația specifică (dacă există) 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.	7
<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.	12

* Se vor lua în considerare balcoanele, soclul și 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.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	4

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

Tâmplărie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsirea defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	2
<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). Necesită înlocuire completă.	4

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

Elemente decorative		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.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care reprezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	4

* Indiferent de materialul din care este alcătuit : lemn, 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.	7
<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.	12

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

Perți		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<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.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină.	24

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

4. Împrejmuire

<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediere punctuală.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial.	4

* Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elementele 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).

Observații imobil

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 cuprinse 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 cuprinse mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. **Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.**

Calculul punctajului în urma evaluării

Punctajul total.

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

Punctajul de referință.

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu: construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 de 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 (punctaj total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categoria de impozitare a clădirii

<input type="checkbox"/> supraimpozitarea cu 400% pentru punctajul procentual între 30,00% și 59,99%
--

<input type="checkbox"/> supraimpozitarea cu 450% pentru punctajul procentual între 60,00% și 79,99%
--

<input type="checkbox"/> supraimpozitarea cu 500% pentru punctajul procentual între 80,00% și 100%
--

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	CATEGORIE IMPOZITARE
_____	_____	_____	_____

REGULAMENT
PRIVIND CRITERIILE DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN
INTRAVILAN ÎN CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE

1. Potrivit prezentei anexe, terenul este o întindere de pământ delimitată (considerată după relieful sau după situarea sa în spațiu).
2. **Terenul neîngrijit reprezintă** terenul care deși se află într-un cartier construit și locuit, nu este ocupat de clădiri și, de obicei, este neîngrădit, pe care nu s-au efectuat lucrări de construire, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic și pe care de regulă există abandonate deșeuri (din construcții, vegetale, etc.). Pe terenul neîngrijit este crescută din abundență, vegetație erbacee și neerbacee necultivată care aparține diverselor specii și familii (buruiană) din categoria arborilor, arbuștilor și plantelor anuale și multianuale.
3. Fișă de evaluare la vedere a aspectului terenului situat în intravilanul orașului Sinaia

1. Întreținere (cosire)		
<input type="checkbox"/> întreținut (cosit)		0
<input type="checkbox"/> neîntreținut (necosit)		50

2. Depozitare de deșeuri		
<input type="checkbox"/> fără depozități de deșeuri		0
<input type="checkbox"/> cu depozități de deșeuri		50

3. Împrejmuire		
<input type="checkbox"/> exista	Fara degradari	0
<input type="checkbox"/> nu exista		50
<input type="checkbox"/> exista cu degradari	Împrejmuirea lipsește parțial Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile, vopsitoria este exfoliata, elemente decorative lipsa, etc.	25

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

Total punctaj _____

Calculul punctajului în urma evaluării
Punctaj total. După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare).

Punctajul de referință.

Punctajul de referință este 175 puncte.

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.

Calculul punctajului _____ %

Categoria de impozitare a terenului

supraimpozitare cu 300% pentru **punctajul procentual de pana la 49,99%**

supraimpozitare cu 500% pentru **punctajul procentual între 50% si 100%**

4. Fac excepție de la evaluare terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin Autorizație de Construire valabilă, în vederea construirii/amenajării terenului și care au anunțat începerea lucrărilor la Primăria orașului Sinaia și Inspectoratul de Stat în Construcții .
5. În vederea identificării terenurilor din intravilanul orașului Sinaia, care intră în categoria celor neîngrijite, agenții Poliției Locale Sinaia și angajații cu atribuții în acest sens, vor efectua verificări pe raza unității administrativ teritoriale, întocmind nota de constatare (însoțită de fotografii ale terenului identificat) și fișa de evaluare.
6. După identificarea și evaluarea terenului, proprietarul acestuia va fi somat ca în termen de 15 zile lucrătoare să execute lucrări de întreținere (cosire, igienizare, colectare a deșeurilor, etc.) și în continuare să-l mențină în condiții de îngrijire.
7. Dacă, după expirarea termenului de 15 zile de la somare, se constată, în urma verificărilor ulterioare pe teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea terenului în categoria celor considerate, potrivit prezentei anexe, ca fiind neîngrijite. În acest caz, notele de constatare, fișa de evaluare, fotografiile, orice alte înscrisuri care atestă faptul că terenul este neîngrijit, datele de identificare a terenului și a proprietarului, vor fi transmise către Serviciul Buget care va promova proiectul de hotărâre în vederea majorării impozitului pentru terenul respective.
8. Dacă, în interiorul termenului de 15 zile, proprietarul terenului s-a conformat recomandărilor privind îngrijirea terenului, se încheie proces verbal privind conformitatea.