

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de modificare și completarea a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 235/10.07.2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite și terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv de pe raza municipiului Arad

Având în vedere:

-Dispoziția Primarului Municipiului Arad nr. _____ privind actualizarea Comisiei pentru identificarea, evaluarea și stabilirea stării tehnice și de fapt a clădirilor și terenurilor neîngrijite din imobilele situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Arad;

-prevederile art. 489 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 Anexa la Hotărârea Guvernului României nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Partea a II-a), cu modificările și completările ulterioare, care permit Consiliului Local al Municipiului Arad stabilirea unei cote de impozitare la clădirile/terenurile neîngrijite și terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv situate în intravilanul municipiului Arad cu până la 500%;

- referatul nr.6557/29.01.2025 al Direcției Venituri- Serviciul Juridic, Contestații;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 235/10.07.2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite și terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv de pe raza municipiului Arad;

-necesitatea unor modificări din care să reiasă că o clădire este complet renovată conform fișei de evaluare prin explicitare că sunt cuprinse și calcanele, cât și unele aspecte privind desfășurarea activității în cadrul Comisiei pentru identificarea, evaluarea și stabilirea stării tehnice și de fapt a clădirilor și terenurilor neîngrijite din imobilele situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Arad.

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM:

Revizuirea proiectului de Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Arad nr.832/23.12.2024 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local al municipiului Arad nr.235/10.07.2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pentru

clădirile/terenurile neîngrijite și terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv de pe raza municipiului Arad, după cum urmează:

1. La articolul 5, în definiția "Nota de constatare" se elimină sintagma "sau nu mai face".

2. La articolul 11, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

"(2) Fișa de evaluare va fi însoțită în mod obligatoriu de imagini foto care să ateste starea de fapt a clădirii/terenului la data verificării, fără a fi necesară comunicarea imaginilor foto proprietarilor clădirilor/terenurilor."

3. Articolul 12 se modifică și va avea următorul cuprins:

" Pentru identificarea proprietarului/propietarilor imobilului, se va solicita sprijinul Direcției Venituri. "

4. Articolul 13 se modifică și va avea următorul cuprins:

" După identificarea proprietarului clădirii/terenului neîngrijit, prin grija Comisiei, până la data de 15 mai a anului curent, se va transmite acestuia o somație ca în termen de 6 luni pentru clădiri și 30 de zile pentru terenuri, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire corespunzătoare."

5. Articolul 15, alineatul (2) se abrogă.

6. Articolul 16 se abrogă.

7. Articolul 17 se modifică și va avea următorul cuprins:

" Până cel târziu la data de 10 decembrie a anului în curs, comisia va comunica Direcției Venituri situația clădirilor/terenurilor neîngrijite, cu propunerea de promovare a proiectului de hotărâre a consiliului local de majorare a impozitului pentru imobilele respective."

8. După articolul 18 se introduc trei noi articole, art. 18¹, 18² și 18³, cu următorul cuprins:

" ART. 18¹

Dacă între data adoptării hotărârii consiliului local prevăzute la art. 18 și data de 31 decembrie a anului în curs, proprietarul/propietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite realizează lucrările de întreținere necesare, comisia va comunica Direcției Venituri o situație a acestor imobile, prin adresă, în vederea elimitării imobilelor de la majorarea impozitului.

ART. 18²

Nu sunt considerate finalizate lucrările de reparații/întreținere pentru clădirile situate în zona protejată a municipiului Arad în cazul în care pe fațadele acestora se vor menține amplasate aparate de climatizare și/sau nu au fost renovate și calcanele clădirilor.

ART. 18³

Imobilelor aflate în programe de reabilitare nu li se vor aplica condițiile de majorare a impozitelor pentru clădirile neîngrijite. "

9. La articolul 26, după alineatul (4) se introduce un nou alineat, alin. (5), cu următorul cuprins:

"(5) 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 autoritatea publică locală începerea lucrărilor până cel târziu la data de 31 decembrie a anului în curs."

10. Cap. VII- REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT va avea următorul cuprins:

" ART. 28. (1) Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite sau a terenurilor agricole nelucrate, au obligația anunțării Primăriei Municipiului Arad a realizării lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare până cel târziu la data de 31 decembrie, în caz contrar impozitul majorat se aplică automat și în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al Municipiului Arad.

(2) Până la data de 15 ianuarie a anului următor, comisia va verifica realizarea lucrărilor de întreținere/îngrijire, iar dacă este cazul va notifica organul fiscal local cu privire la ridicarea majorării impozitului pe clădiri/teren începând cu data de 01 ianuarie a anului în curs.

ART. 29. (1) În cazul în care la data de 31 decembrie proprietarii clădirilor neîngrijite pentru care impozitul pe clădiri/teren este majorat 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 până la data de 31 decembrie, majorarea impozitului pe clădiri/teren va fi ridicată începând cu data de 01 ianuarie a anului următor.

(2) Proprietarii clădirilor neîngrijite care dețin autorizație de construire/desființare valabilă și au anunțat la începerea lucrărilor au obligația de a notifica comisia cu privire la obținerea autorizației de construire și faptul că au anunțat începerea lucrărilor până cel târziu la data de 31 decembrie a anului în curs.

(3) În vederea recalculării impozitului pe clădiri/teren în condițiile alin.(1), comisia va notifica, până la data de 15 ianuarie, organul fiscal local cu privire la ridicarea majorării impozitului pe clădiri/teren începând cu data de 01 ianuarie a anului în curs.

(4) Comisia va verifica dacă lucrările de întreținere/îngrijire necesare au fost începute în perioada de valabilitate a autorizației de construire, în caz contrar va notifica organul fiscal local în vederea revenirii la impozitul pe clădiri/teren majorat conform hotărârii consiliului local cu caracter individual prin care s-a aprobat majorarea impozitului.”

11. Articolul 30 și articolul 31 se abrogă.

12. Anexa 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

”CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR DIN MUNICIPIUL ARAD ÎN CATEGORIA
CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

**FIȘA DE EVALUARE ȘI STABILIRE A STĂRII TEHNICE A CLĂDIRII DIN
IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL ARAD**

Adresă: _____ Data: _____

Proprietar _____

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 partial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	3
<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.	9
<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.	20

*Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindrila 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.	1
<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.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecători.	5

* Indiferent dacă este streășină 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.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.	3
<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.	5

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

2. FAȚADE ȘI CALCANE

Tencuială		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	4
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	12
<input type="checkbox"/> degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață sau au cel puțin un calcan degradat. Suprafețele se refac total.	20

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

Zugrăveală		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată. Posibilă remedierea punctuală.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață sau au cel puțin un calcan degradat. Zugrăveala în cromatică neadekvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de PMO. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	10

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

Tâmplărie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1

<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformat, 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 deformat. 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.	5

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

Elemente decorative ale fațadei		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10

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

3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR

Șarpantă		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.	3
<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.	5

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

Pereți		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.	5
<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.	15

* 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	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate. Posibilă remediarea punctuală.	1
<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.	5

* Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejurirea 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 Regulamentului Local de Urbanism. etc.

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

Observații imobil / Măsuri stabilite

--

Definiția generală a categoriilor de degradări

Degradări minore.

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

Degradări medii.

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

Degradări majore.

Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie 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 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 împrejuririi), 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 buna : 0,1 % ÷ 6,0 %

Stare tehnica satisfacatoare : 6,1 % ÷ 25,0 %

Stare tehnica nesatisfacatoare : > 25,1 %

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICA
_____	_____	_____	_____

COMISIA PENTRU IDENTIFICAREA, EVALUAREA ȘI STABILIREA STĂRII TEHNICE/DE FAPT A CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE DIN IMOBILELE SITUATE ÎN MUNICIPIULUI ARAD

	Nume prenume	Semnătura
Membrii comisie :	_____	_____
	_____	_____

	_____	_____”

13. În Anexa 4, penultimul paragraf se modifică și va avea următorul cuprins:

” Nerespectarea termenului și măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrage după sine aplicarea impozitului pe clădire/teren cu până la 500%, fără altă notificare prealabilă.”

DIRECTOR GENERAL,
ADRIAN TOMA

DIRECTOR EXECUTIV,
PAVEL NEAMȚIU

ARHITECT ȘEF,
EMILIAN- SORIN CIURARIU

ȘEF SERVICIU,
CORINA PECICAN

ȘEF SERVICIU,
IOANA ALBU

ȘEF SERVICIU,
IOANA BĂRBĂTEI

POLIȚIST LOCAL,
DANIELA SZABO

VIZAT JURIDIC,
OVIDIU ISPAS