

## **REGULAMENT**

**PRIVIND SUPRAIMPOZITAREA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE,  
SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE ȘI  
A SATELOR APARTINĂRTOARE CHILIENI ȘI COȘENI**

**CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR  
NEÎNGRIJITE**

Evaluarea aspectului general al imobilului:

Adresă \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

**1. ACOPERIȘ**

| <b>Învelitoare*</b>                       |  | <b>Punctaj</b> |
|---|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> Nu este cazul    | Nu există  |                |
| <input type="checkbox"/> Fără degradări   |  | 0              |
| <input type="checkbox"/> Degradări minore | Învelitoarea lipsește și/sau e degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.                 | 2              |
| <input type="checkbox"/> Degradări medii  | Învelitoare lipsește și/sau e degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.                              | 7              |
| <input type="checkbox"/> Degradări majore | Învelitoare lipsește și/sau e degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezintă curburi/rupturi majore. Necesită înlocuire totală. | 12             |

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

| <b>Cornișă, streășină, atic*</b>          |   | <b>Punctaj</b> |
|---|---|----------------|
| <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 înlocuire totală. Risc pentru trecători.          | 12             |

*\*Indiferent dacă este streășină orizontală, înclinată sau înfundată*

| <b>Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie*</b> |  | <b>Punctaj</b> |
|--|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> Nu este cazul                 | Nu există  |                |
| <input type="checkbox"/> Fără degradări                |  | 0              |
| <input type="checkbox"/> Degradări minore              | Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățarea jgheaburilor. | 2              |

|   |   |    |
|---|---|----|
| <input type="checkbox"/> Degradări medii  | Jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire parțială.   | 7  |
| <input type="checkbox"/> Degradări majore | Jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire 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 remediere punctuală.   | 2       |
| <input type="checkbox"/> Degradări medii  | Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și se 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 alte componente ale fațadelor, dacă acestea există.*

| Zugrăveală*                               |   | Punctaj |
|---|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Fără degradări   |   | 0       |
| <input type="checkbox"/> Degradări minore | Zugrăveala exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.                                       | 2       |
| <input type="checkbox"/> Degradări medii  | Zugrăveala exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.            | 3       |
| <input type="checkbox"/> Degradări majore | Zugrăveala exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafața fațadelor. Suprafețele se refac total. | 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 | Vopsire defectuasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual. | 2       |
| <input type="checkbox"/> Degradări medii  | Materialele componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.  | 3       |
| <input type="checkbox"/> Degradări majore | Materialele componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Necesită înlocuire completă.       | 4       |

*\*Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane), uși (împreună cu vitrine), porți de acces*

| Elemente decorative*                      |  | Punctaj |
|---|--|---------|
| <input type="checkbox"/> 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 prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători. | 4       |

\*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 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 decorațiuni lipsă.          | 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

| 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.            | 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.

| Împrejmuire*                              |   | Punctaj |
|---|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Nu este cazul    | Nu există   |         |
| <input type="checkbox"/> Fără degradări   |   | 0       |
| <input type="checkbox"/> Degradări minore | Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediarea 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"/> <b>Degradări majore</b> | 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 PROBABILE ALE DEGRADĂRILOR   |
|--|
| <input type="checkbox"/> Degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului, etc. |
| <input type="checkbox"/> Degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri             |
| <input type="checkbox"/> Degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a RLU, etc.      |
| OBSERVAȚII   |
|  |

| LEGENDĂ  |
|--|
| <b>Degradări minore.</b> Sunt degradările asupra cărora 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.  |
| <b>Degradări medii.</b> Sunt degradări care 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.  |
| <b>Degradări majore.</b> Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% din suprafața sau corpul construcției; presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Construcția trebuie reabilitată sau refăcută. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat. |
| <b>Punctajul total.</b> După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).   |
| <b>Punctajul de referință.</b> În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării, punctajul maxim al respectivei categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.   |
| <b>Punctajul procentual.</b> Reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctaj total/punctaj de referință x 100). Punctajul procentual se alcătuiește pentru fiecare imobil evaluat în parte.   |

| Categoria de impozitare a clădirii  |                   |                    |                         |
|---|-------------------|--------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Categoria 3. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 30,00% și 59,99%    |                   |                    |                         |
| <input type="checkbox"/> Categoria 2. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctajul procentual între 60,00% și 79,99% |                   |                    |                         |
| <input type="checkbox"/> Categoria 1. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual între 80,00% și 100,00% |                   |                    |                         |
| PUNCTAJ TOTAL   | PUNCTAJ REFERINȚĂ | PUNCTAJ PROCENTUAL | CATEGORIA DE IMPOZITARE |
| _____   | _____             | _____              | _____                   |

| METODOLOGIA DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE   |
|---|
| 1. Clădirea <b>neîngrijită</b> este clădirea care prezintă degradări.   |
| 2. Fac excepție de la supraimpozitare clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin AC valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat la ISC și la Primărie, începerea lucrărilor.   |
| 3. În vederea identificării clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe și a satelor aparținătoare Chilieni și Coșeni, se imputernicesc angajații <b>poliției locale</b> din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare  |
| 4. După identificarea și evaluarea clădirii, prin grija <b>poliției locale</b> , proprietarul va fi somat ca în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare clădirea în stare de îngrijire.   |
| 5. Dacă în interiorul termenului de 6 luni, proprietarul clădirii s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.   |
| 6. Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la pct. 3 vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea <b>poliției locale</b> , primarul municipiului Sfântu Gheorghe va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Clădirile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului Regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, datele de identificare ale contribuabilului. Direcția Finanțe Publice Municipale va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii Consiliului Local. |
| 7. Hotărârea Consiliului Local de majorare a impozitului poate fi revocată ca urmare a ieșirii clădirii respective din categoria celor neîngrijite.   |

**CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA TERENURILOR  
NEÎNGRIJITE**



Evaluarea aspectului general al terenului:

Adresă \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

**1. Întreținere**

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> Întreținut   | 0  |
| <input type="checkbox"/> Neîntreținut | 50 |
| <input type="checkbox"/> Fără deșeuri | 0  |
| <input type="checkbox"/> Cu deșeuri   | 50 |

**Observații**

**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 împărțirii punctajului total la punctajul de referință ( $PT/PR \times 100$ ). PP se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

**Categoria de impozitare a terenului**

- Categoria 2.** Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual de 50,00%
- Categoria 1.** Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual de 100,00%

| PUNCTAJ TOTAL | PUNCTAJ REFERINȚĂ | PUNCTAJ PROCENTUAL | CATEGORIA DE IMPOZITARE |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| _____         | _____             | _____              | _____                   |

## METODOLOGIA DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN ÎN CATEGORIA TERENURILOR NEÎNGRIJITE

- 1. 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 preluare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic sau pe care sunt abandonate deșeuri (din construcții, vegetale, gunoaie, oricce tip de depozite necontrolate, etc).
2. Fac excepție de la supraimpozitare terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin AC valabilă, în vederea cobnstruirii/amenajării terenului și au anunțat la ISC și la Primărie, începerea lucrărilor.
3. În vederea identificării terenurilor din în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe și a satelor aparținătoare Chilieni și Coșeni, care intră în categoria terenurilor neîngrijite, se imputernicesc angajații **poliției locale** din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare.
4. După identificarea și evaluarea terenului, prin grija **poliției locale**, proprietarul va fi somat ca în termen de 15 zile să efectueze lucrările de întreținere necesare (îngrădire, cosire, igienizare, după caz) și să îl mențină în continuare în stare de îngrijire.
5. Dacă în interiorul termenului de 15 zile, proprietarul terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.
6. Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele prevăzute la pct. 3 vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea terenului în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea **poliției locale**, primarul municipiului Sfântu Gheorghe va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru terenul respectiv. Terenurile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului Regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare potrivit nomenclurii stradale, datele de identificare ale contribuabilului. Direcția Finanțe Publice Municipale va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii Consiliului Local.
7. Hotărârea Consiliului Local de majorare a impozitului poate fi revocată ca urmare a ieșirii terenului respectiv din categoria celor neîngrijite.