



## PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 52/2025

privind aprobarea Procedurii privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, în vederea aplicării prevederilor art. 489, alin. (4) – (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, precum și regulamentul de aplicare

Consiliul Local al Comunei Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară în data de 29 octombrie 2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 5522/2025 prezentat de primarul comunei,
- Raportul Compartimentului impozite și taxe, înregistrat sub nr. 5523/2025,
- Avizul tuturor Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Ditrău;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1, alin. (1), (2) și (3) din Legea nr. 153/2011 – privind măsuri de creștere a calității arhitectural – ambientale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1376 alin. (1) din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 17, alin. (4) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire - republicată și a Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991,
- art. 9, lit. a), b), c) din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale- actualizată;
- art. 489, alin. (4), (5), (6), (7) și (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile pct. 167 și 168 din Normele de aplicare a Codului fiscal, aprobată prin H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor prevăzute de art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă Procedura privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, în vederea aplicării prevederilor art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, precum și regulamentul de aplicare, conform anexei la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Ditrău prin Compartimentul impozite și taxe, de asistență și reprezentare, autoritate de autorizare a serviciului de transport public local, precum și prin Compartimentul urbanis, amenajarea teritoriului și achiziții publice din cadrul aparatului propriu al Primarului Comunei Ditrău.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Harghita, Primarului Comunei Ditrău, Compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primului Comunei Ditrău.

Ditrău, 20 octombrie 2025

Inițiator: Primar  
Puskás Elemér



Vizat pentru legalitate  
Secretarul general al comunei  
Bajkó Károly

**Procedură privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) – (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, precum și regulamentul de aplicare**

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

Deținătorii de orice fel ai clădirilor/terenurilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare au obligația ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție și întreținere a imobilelor deținute.

**2. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTEI PROCEDURI**

Îl constituie punerea în valoare și în siguranță a fondului construit prin atingerea următoarelor ținte:

- gestionarea eficientă a patrimoniului construit
- punerea în siguranță a domeniului public
- creșterea atractivității turistice și investiționale
- crearea și asigurarea unui ambient arhitectural plăcut, a unui spațiu urban
- estetic
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor care dețin proprietăți în zona turistică a comunei, în zone construite protejate clasificate sau alte zone de interes ale comunei

**3. OBIECTUL PROCEDURII** îl constituie elaborarea cadrului legal privind condițiile de impunere a suprainpozitării pe terenurile și clădirile neîntreținute în concordanță cu prevederile Codului Fiscal și urmărirea respectării reglementărilor legale în vigoare privind legislația de gospodărire a localităților, a prevederilor legale în domeniul salubrității terenurilor/clădirilor, identificarea imobilelor (terenuri/clădiri) neîngrijite din intravilanul comunei Ditrău.

**4. INSTITUȚII ABILITATE**

Comuna Ditrău prin structurile funcționale:

- Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului și achiziții publice,
- Compartimentul Impozite și Taxe, de asistență și reprezentare, autoritate de autorizare a transportului public local.

**5. CADRUL LEGAL**

- În temeiul Legii nr. 153/2011 – privind măsuri de creștere a calității arhitectural - ambientale art. 1, alin. (1), (2) și (3);
- În temeiul art. 1376 alin. (1) din Codul Civil;

- În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire - republicată și a Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, art.17, alin.(4);
- În temeiul prevederilor art. 9, lit. a), b), c) din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale- actualizată;
- În temeiul art. 489, alin. (5), (6), (7) și (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

## 6. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică tuturor terenurilor și clădirilor neîngrijite din comuna Ditrău, dar cu prioritate:

- a)** – clădirilor situate în zone construite protejate ale monumentelor istorice clasificate prin Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii și publicate în Monitorul Oficial al României;
- b)** – clădiri și terenuri amplasate în zona centrală a comunei Ditrău;
- c)** – *clădiri și terenuri situate dealungul arterelor principale din comună (drum național, drumuri județene, drumuri comunale),*
- e)** – terenurile libere de construcții cuprinse în perimetrul intravilan;

Proprietarii clădirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementarilor legale în vigoare, să asigure starea tehnică corespunzătoare a acestora, prin efectuarea lucrărilor de consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere.

Proprietarii terenurilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să întrețină aceste terenuri, să efectueze lucrări specifice pentru îndepărtarea vegetației necultivate, să nu permită depozitarea deșeurilor, să asigure protecția solului și să nu pericliteze starea de sănătate a populației.

## 7. CRITERII DE ÎNCADRARE ÎN CATEGORIA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI DITRĂU

Pentru încadrarea clădirilor în categoria clădirilor neîngrijite, se au în vedere următoarele: starea de degradare, starea de paragină, insalubre, existența fațadelor nereparate/ necurățate/ netencuite/ nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.

Pentru încadrarea terenurilor situate în intravilan în categoria terenurilor neîngrijite se au în vedere următoarele: starea de paragină, acoperit de vegetație spontană, părăsit, abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, ne întreținerea/ nereperarea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură.

Fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite:

- a) proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare în termen de valabilitate, în vederea construirii/renovării/demolării/ amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederilor Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009. În acest sens, Compartimentul Urbanism va verifica dacă pentru persoana fizică sau juridică în cauză a fost eliberată autorizația de construire/ desființare în vederea construirii/ renovării/ demolării/ amenajării construcției/ terenului și dacă aceasta este în termenul de valabilitate.

b) proprietarii de imobile pentru care există pe rolul instanțelor de judecată litigii care vizează clădirile neîngrijite; în aceste cazuri proprietarii vor fi notificați și termenul pentru remedierea deficiențelor va fi stabilit după soluționarea definitivă a litigiului. Încadrarea în criteriile de evaluare a stării tehnice a terenurilor/ construcțiilor ca fiind neîngrijite se face de către Comisia de constatare și de identificare a terenurilor și clădirilor neîngrijite

## **8. COMISIA MIXTĂ DE IDENTIFICARE A TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE**

### **8.1. Constituirea comisiei**

Comisia constatare, de identificare și de aplicare a prevederilor prezentei Proceduri va avea doi membri și un președinte, numiți prin Dispoziția Primarului Comunei Ditrău și va fi formată din reprezentanții structurilor funcționale ale Comunei Ditrău, astfel:

- președinte:

- reprezentanți ai Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, achiziții publice – cu atribuții privind evaluarea tehnică a imobilelor și care vor asigura coordonarea și secretariatul comisiei cine asigură și îndeplinirea procedurilor de comunicare a actelor;

Comisia de constatare își va desfășura activitatea în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate sau prin autosesizare.

- reprezentant al Compartimentului Impozite și Taxe, de asistență și reprezentare, autoritate de autorizare a transportului public local – cu atribuții în administrarea impozitelor și taxelor locale.

### **8.2. Identificarea terenurilor/clădirilor neîngrijite**

Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite care au stare necorespunzătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren de către Comisia de Constatare, prin completarea următoarelor documente:

- FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A CLĂDIRII (Anexa nr. 1)

- FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A TERENULUI (Anexa nr. 2)

Comisia de constatare va completa fișele tehnice de identificare a stării fizice a clădirii/terenului, va proceda la stabilirea punctajului total, punctajului de referință și procentual și a stării tehnice a clădirii. Fișele tehnice vor fi însoțite în mod obligatoriu de planșe foto color care să ateste starea clădirii/terenului la data verificării/inspecției.

Identificarea proprietarului imobilului neîngrijit la data verificării în teren, se va face cu sprijinul Compartimentului Impozite și Taxe Locale, sau a Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, achiziții publice, după caz, pe baza evidențelor din dosarul fiscal, nomenclaturii stradale sau a oricăror alte acte doveditoare ale proprietății (acte de proprietate, intabulare, cadastru, extras de carte funciară, etc.).

### **8.3. Notificarea proprietarilor - Măsuri preventive**

După identificarea proprietarului terenului/clădirii neîngrijite, Comisia de constatare va notifica proprietarul imobilului cu privire la clădirea și/sau terenul neîngrijit, măsurile dispuse și termenele de conformare. Pe parcursul anului fiscal în care s-a constatat starea clădirii/terenului, proprietarul va trebui să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire.

Termenele de conformare în care proprietarul trebuie să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare vor fi 12 luni pentru clădiri, respectiv 30 zile pentru terenuri, după caz, termene care nu pot depăși data de 1 noiembrie a anului fiscal în curs.

Notificarea se înmânează sau se transmite contribuabilului conform procedurii comune instituite la nivelul comunei în corelare cu Ordonanța nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

NOTIFICAREA (conform Anexei nr. 3) va cuprinde, fără a se limita:

- datele de identificare a imobilului și a proprietarului/reprezentantului legal;
- baza legală a notificării;
- scopul notificării - luarea măsurilor dispuse prin notificare de către proprietarul terenului/clădirii respective,
- termenele de conformare;
- aducerea la cunoștința proprietarului a consecințelor neconformării în termenul stabilit prin notificare, respectiv majorarea impozitului pe clădirea/terenul neîngrijit cu cota aprobată de consiliul local;

În cazul în care proprietarul unei clădiri sau a unui teren neîngrijit nu primește notificarea, se va proceda la afișarea acesteia, pe construcția sau la terenul respectiv Conform O.G. 2/2001.

Lista Notificărilor va fi transmisă Compartimentului Impozite și Taxe Locale, de către reprezentantul Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului.

După primirea notificării, proprietarul clădirii/terenului are obligația de a informa Primăria Comunei Ditrău în decurs de 30 de zile, cu privire la începerea demersurilor pentru remedierea deficiențelor constatate, fără a depăși termenele de conformare prevăzute în notificare.

În cazul în care proprietarul unei clădiri neîngrijite sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv, înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, reprezentantul Compartimentului Impozite și Taxe Locale va comunica Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului numele și adresa de corespondență a noului proprietar pentru ca acesta să fie notificat cu privire la obligațiile ce-i revin potrivit prezentei proceduri.

#### 8.4. Verificarea conformității

După împlinirea termenului prevăzut prin notificare - membrii Comisiei de constatare se vor deplasa în teren în vederea verificării modului de conformare la măsurile dispuse.

În cazul în care, după expirarea termenului acordat, care nu poate depăși data de 1 noiembrie a anului fiscal în curs, urmare reevaluării stării fizice a clădirii/terenului conform criteriilor prevăzute în Anexa nr. 1 și respectiv Anexa nr. 2, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, membrii Comisiei de constatare vor întocmi:

- **NOTA DE CONSTATARE** (Anexa nr. 4) – privind încadrarea terenului/clădirii după caz în stare fizică corespunzătoare/necorespunzătoare, atașând la aceasta schițe/planșe foto color privind situația fizică din teren la data noii verificări/inspecții;

- **PROCESUL VERBAL PRIVIND ÎNCADRAREA/EXCLUDEREA ÎN/DIN CATEGORIA CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE** (Anexa nr. 5.);

Acest ultim document, care va fi aprobat de către Primarul Comunei Ditrău, va stabili:

- încadrarea/excluderea clădirii/terenului în/din categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău.

- majorarea/încetarea majorării impozitului pe clădirea/terenul neîngrijit.

Nota de constatare a stării fizice a imobilelor (clădire/teren), respectiv Procesul verbal privind încadrarea/excluderea în/din categoria clădirilor/terenurilor se înmânează sau se transmite contribuabilului conform procedurii instituite la nivelul primăriei și Ordonanței nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### 8.5. Stabilirea impozitului majorat

Reprezentantul Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului va transmite Compartimentului Impozite și Taxe, situația imobilelor pentru care se propune întocmirea proiectelor de HCL privind supraimpozitarea clădirilor/terenurilor neîngrijite. Comunicarea va fi însoțită de originalul proceselor verbale privind încadrarea în categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite însoțite de copii după documentațiile corecte, complete și comunicate proprietarului/propietarilor, în baza cărora Compartimentul Impozite și Taxe va proceda la promovarea proiectului de hotărâre către Consiliul Local privind încadrarea în categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite și majorarea impozitului pentru imobil (supraimpozitarea) - terenurilor și clădirilor neîngrijite în concordanța cu prevederile Codului Fiscal, cu aplicabilitate în anul fiscal următor.

Compartimentul Impozite și Taxe va duce la îndeplinire hotărârile Consiliului Local, va opera în evidențele fiscale majorarea impozitului pe terenul/clădirea neîngrijit/ă în cota stabilită, va emite și va comunica actul administrativ fiscal proprietarilor.

Procentul impozitului majorat pentru imobilele neîngrijite se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local privind taxele și impozitele locale pentru anul următor și va fi cuprins între 100% - 500%, în funcție de punctajul procentual obținut la evaluare.

#### 8.6. Revizuirea impozitului majorat

Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite au obligația notificării către Comuna Ditrău 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 anual de Consiliul Local.

Data limită până la care proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite pot comunica Comunei Ditrău despre măsurile de remediere luate este 30 decembrie a anului în curs.

În situația în care proprietarii imobilelor comunică Comunei Ditrău luarea măsurilor pentru respectarea reglementărilor legale în vigoare, stabilite prin notificare, după aplicarea majorării impozitului pentru imobilul clădire/teren, după caz, se va relua procedura de lucru.

Comisia va transmite Compartimentului Impozite și Taxe situația imobilelor pentru care se propune întocmirea proiectelor de HCL privind excluderea din categoria clădirilor/ terenurilor neîngrijite. Comunicarea va fi însoțită de copii după procesele verbale privind excluderea din categoria clădirilor /terenurilor neîngrijite însoțite de copii după documentațiile corecte, complete și comunicate proprietarului / proprietarilor, în baza cărora Compartimentul Taxe și Impozite va proceda la promovarea proiectului de hotărâre către Consiliul Local privind excluderea din categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite în concordanța cu prevederile Codului Fiscal și încetarea majorării impozitului clădirii/terenului, după caz, pentru anul fiscal următor.

Impozitul majorat al clădirii/terenului neîngrijit se aplică automat și în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită anual de consiliul local și va înceta cu anul fiscal următor

aprobării hotărârii de consiliu privind excluderea clădirii/terenului din categoria clădirilor/terenurilor neîngrijite și încetării majorării impozitului clădirii/terenului, după caz. Clădirile cu fațadele neîngrijite se vor supune și reglementarilor stabilite de Legea nr. 153/2011 privind măsurile de creștere a calității arhitectural - ambientale a clădirilor (Legea fațadelor).

Primăria Comunei Ditrău prin compartimentul de urbanism va urmări respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 de către proprietarii terenurilor/clădirilor neîngrijite.

Metodologia de încadrare a clădirilor situate în intravilan în categoria clădirilor neîngrijite

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Clădirea neîngrijită</b> este clădirea care prezintă degradări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. Fac excepție de la supraimpozitare clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin Autorizație de Construire valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat la ISC și la Comuna Ditrău, începerea lucrărilor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. În vederea identificării clădirilor neîngrijite de pe raza UAT, se împuternicesc angajații desemnați prin Dispoziția primarului, emisă în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritorial, și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4. (1) După identificarea și evaluarea clădirii, prin grija arhitectului șef, proprietarul va fi somat din partea Compartimentului de urbanism ca în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare clădirea în stare de îngrijire.<br>(2) În ipoteza nepreluării somației prevăzută la alin. (1) trimisă prin poștă, îndeplinirea procedurii de comunicare se realizează de Serviciul poliția locală.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5. Dacă în interiorul termenului de 6 luni, proprietarul clădirii s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. (1) 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.<br>(2) Pe baza Notei de constatare prevăzută la alin. (1), Serviciului financiar - Impozite și Taxe Locale întocmește actele necesare inițierii, din partea Primarului comunei Ditrău, a proiectului de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.<br>(3) Clădirile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare al imobilului potrivit nomenclurii stradale precum și datele de identificare ale contribuabilului.<br>(4) Prin derogare de la prevederile alin. (3), în situația în care pentru executarea lucrărilor de renovare/reabilitare contribuabilul în cauză a obținut autorizația de construire, măsura supraimpozitării se stabilește sub condiția suspensivă a nerealizării lucrărilor necesare în termenul de valabilitate al autorizației.<br>(5) Organul fiscal local va opera majorarea în evidentele 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Metodologia de încadrare a terenurilor situate în intravilan în categoria terenurilor neîngrijite

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Terenul neîngrijit</b> reprezintă terenul care deși se află într-o stradă cu construcții și locuită, 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, orice tip de depozite necontrolate, etc).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>2.</b> Fac excepție de la suprainpozitare terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin AC valabilă, în vederea construirii/amenajării terenului și au anunțat la ISC și la Comuna Ditrău începerea lucrărilor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>3.</b> În vederea identificării terenurilor din intravilan, care intră în categoria terenurilor neîngrijite, se împuternicesc angajații desemnați prin Dispoziția primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritorial, și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>4.</b> După identificarea și evaluarea terenului, prin grija, 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>5.</b> Dacă în interiorul termenului de 15 zile, proprietarul terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>6.</b> (1) Dacă, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, comisia prevăzută la pct. 3 încheie o notă de constatare în care se consemnează menținerea terenului în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neîngrijite.</p> <p>(2) Pe baza Notei de constatare prevăzută la alin. (1), Serviciului financiar - Impozite și Taxe Locale întocmește actele necesare inițierii, din partea Primarului comunei Ditrău, a proiectului de hotărâre de majorare a impozitului pentru terenul respectiv.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii Consiliului Local.</p> |
| <p><b>7.</b> Hotărârea Consiliului Local de majorare a impozitului poate fi revocată ca urmare a ieșirii terenului respectiv din categoria celor neîngrijite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII TEHNICE A CLĂDIRII

Adresă: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Proprietar: \_\_\_\_\_

**1. Acoperiș\*:**

| <b>Învelitoare</b> |                                                                                                                                                       | <b>Punctaj</b> |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Degradări minore   | Învelitoarea lipsește sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața torală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale. | 2 pct          |
| Degradări medii    | Învelitoarea lipsește sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața torală). Necesită înlocuire și fixare                                | 6 pct          |
| Degradări majore   | Învelitoarea lipsește sau este degradată peste 30% din suprafața torală, coamele sunt neetanșate. Curburi, ruoturi majore. Necesită înlocuire totală. | 15 pct.        |

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

| <b>Cornișă, streășină, atic</b> |                                                                                                                                                        | <b>Punctaj</b> |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Degradări minore                | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă remedieri locale.                                  | 1 pct          |
| Degradări medii                 | Elementele de închidere sunt degradate în proporție mare (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială. | 3 pct          |
| Degradări majore                | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Necesită înlocuire totală. Risc pentru trecători.                           | 5 pct.         |

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

| <b>Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie</b> |                                                                                                                                                        | <b>Punctaj</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Degradări minore                                      | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă remedieri locale.                                  | 1 pct          |
| Degradări medii                                       | Elementele de închidere sunt degradate în proporție mare (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială. | 3 pct          |
| Degradări majore                                      | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime și lipsesc. Necesită înlocuire totală. Risc pentru trecători.                | 5 pct.         |

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

## 2. Fațade

| Tencuială        |                                                                                                                                 | Punctaj |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări minore | Degradări punctuale ale tencuielii. Fără igrasie. Suficientă remedieri locale.                                                  | 2 pct   |
| Degradări medii  | Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și se rezugrăvesc. | 6 pct   |
| Degradări majore | Suprafețe de tencuială ce cad, se desprins și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață ori lipsă.   | 10 pct. |

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

| Zugrăveală       |                                                                                                                                     | Punctaj |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări minore | Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remediere punctual.                                                                       | 2 pct   |
| Degradări medii  | Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și se rezugrăvesc.     | 6 pct   |
| Degradări majore | Suprafețe de tencuială ce cad, se desprins și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață ori nezugrăvită. | 10 pct. |

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

| Tâmplărie        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Punctaj |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări minore | Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialelor. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.                                                                                                                                                                         | 1 pct   |
| Degradări medii  | Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.                                                                                                                                                                             | 3 pct   |
| Degradări majore | Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respectă reglementările PUG avizat (de exemplu PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original. Necesită înlocuire completă. | 5 pct.  |

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

| Elemente decorative ale fațadei |                                                                                                                                | Punctaj |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări minore                | Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici sau neconforme cu caracterul zonei. | 2 pct   |
| Degradări medii                 | Elemente decorative care lipsesc de pe fațadă inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.                                         | 6 pct   |
| Degradări majore                | Elemente decorative desprinse care prezintă risc de cădere. Risc major pentru trecători.                                       | 10 pct. |

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

### 3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

| Șarpantă         |                                                                                                                                                                                        | Punctaj |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări medii  | Coșuri de fum cu cărămizi desprinse care prezintă risc de cădere, ori care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabe sau căpriori. | 8 pct   |
| Degradări majore | Elemente din lemn rupte și/sau lipsă. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.                                                                                            | 20 pct. |

\*Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarne, elemente componente ale șarpantei.

| Pereți           |                                                                                                                                                        | Punctaj |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări medii  | Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu)                                                                                       | 8 pct   |
| Degradări majore | Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină. | 20 pct. |

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

| Împrejmuire      |                                                                                                            | Punctaj |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Degradări minore | Vopsitoria împrejmirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediere punctual.                             | 1 pct   |
| Degradări medii  | Elemente decorative, componente lipsă, vopsitoria exfoliată în proporție de 10% din suprafață.             | 3 pct   |
| Degradări majore | Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial. | 5 pct.  |

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

| Cauzele degradărilor |                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului;                         |
|                      | 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; |

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

| Observații imobil/ Măsurile 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 la suprafața lor. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural se păstrează.

**Degradări medii**

Degradările trebuie eliminate cât mai curând. Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafața sau corp de construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitecturii 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 să fie reabilite 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 stabilire a stării tehnice a clădirii****Punctaj total**

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

**Punctajul de referință**

În cazul în care imobilul nu are elemente supuse evaluării de exemplu construcțiile cu acoperiș tip terasă, nu vor fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și al șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), 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.

**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 procentual se stabilesc limitele:

Stare tehnică bună: 0,1 – 6,0 %

Stare tehnică satisfăcătoare: 6,1 ~ 25,0 %

Stare tehnică nesatisfăcătoare: >25,0 %

| PUNCTAJ TOTAL | PUNCTAJ DE REFERINȚĂ | PUNCTAJ PROCENTUAL | STARE TEHNICĂ |
|---------------|----------------------|--------------------|---------------|
| _____         |                      |                    |               |

COMISIA

PREȘEDINTE:

MEMBRII

## FIȘĂ TEHNICĂ DE IDENTIFICARE A STĂRII FIZICE A TERENULUI

Adresă: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Proprietar: \_\_\_\_\_

| 1. Întreținere/ cosire                                              | Punctaj |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Neîntreținut, necosit, vegetație crescută, arbori/ arbuști crescuți | 30 pct  |
| Neîntreținere, împrejmuire deteriorată                              | 20 pct  |

| 2. Depozități de deșeuri   | Punctaj |
|----------------------------|---------|
| Fără depozități de deșeuri | 0 pct   |
| Cu depozități de deșeuri   | 50 pct  |

TOTAL PUNCTAJ \_\_\_\_\_

| Calculul punctajului în urma evaluării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Punctaj total:</b><br/>După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare).</p> <p><b>Punctajul de referință:</b><br/>Punctajul de referință este de 100 puncte.</p> <p><b>Punctajul procentual:</b><br/>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.</p> |

Categoriile de impozitare a terenului:

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual de 50%  |
| Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual de 100% |

COMISIA

PREȘEDINTE:

MEMBRII

## NOTĂ DE CONSTATARE

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, jud. Harghita, numită prin Dispoziția primarului comunei Ditrău nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, în vederea aplicării prevederilor art. 489, alin. (4), (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 167 și nr. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de \_\_\_\_\_, la imobilul situat în com. Ditrău., sat. \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_ încadrarea clădirii/ terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

## TERENUL

---

---

---

---

## CLĂDIREA/ CLĂDIRILE

---

---

---

---

## MĂSURI DISPUSE:

Emiterea notificării pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/ îngrijire/ reabilitare/ demolare necesare până la data de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

---

---

---

---

COMISIA

PREȘEDINTE:

MEMBRII

## NOTIFICARE

Către:

DI./d-na \_\_\_\_\_

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, jud. Harghita, numită prin Dispoziția primarului comunei Ditrău nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ în vederea aplicării prevederilor art. 489, alin. (4), (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 167 și nr. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prin prezenta vă comunică prezenta:

## SOMAȚIE

Prin care vă pune în vedere că până la data de \_\_\_\_\_ să luați măsurile legale pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/ îngrijire/ reabilitare/ demolare a clădirii/ terenului situat în com. Ditrău, satul \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_.

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

Anexat prezentei notificări vă comunicăm Fișa de identificare a stării fizice a clădirii/ terenului situat la adresa de mai sus, precum și Nota de constatare.

Ditrău, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

COMISIA

PREȘEDINTE:

MEMBRII

## NOTĂ DE CONSTATARE

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Ditrău, jud. Harghita, numită prin Dispoziția primarului comunei Ditrău nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, în vederea aplicării prevederilor art. 489, alin. (4), (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 167 și nr. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de \_\_\_\_\_, la imobilul situat în com. Ditrău., sat. \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ și a constatat menținerea clădirii/ terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

## TERENUL

---

---

---

---

## CLĂDIREA/ CLĂDIRILE

---

---

---

---

## MĂSURI DISPUSE:

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul clădire/ teren identificat mai sus.

---

---

---

Anexă Planșe foto.

COMISIA

PREȘEDINTE:

MEMBRII



\* DITRĂU \* Cod 537090 \* Str. Libertății nr. 9 \* tel. 0266 – 353.130 \* fax 0266 – 353.130 \*  
\* e-mail: [clditrau@gmail.com](mailto:clditrau@gmail.com) \* primar/ polgármester: Puskás Elemér \* mobil: 0745 – 320.017 \*  
\* viceprimar/ alpolgármester: Siklódi Tibor \* mobil: 0575 – 575.886 \*  
cod fiscal: 4367957

Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_/ 202\_\_

APROBAT,  
PRIMAR  
PUSKÁS ELEMÉR

PROCES-VERBAL  
PRIVIND ÎNCADRAREA/EXCLUDEREA ÎN/DIN CATEGORIA CLĂDIRILOR/  
TERENURILOR NEÎNGRIJITE

Comisia identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite, numită prin Dispoziția Primarului comunei Ditrău nr. .... din ....., în urma deplasării în teren în data de ....., în locația: comuna Ditrău, sat. \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. .... proprietatea ..... și încheierii Notei de constatare nr. .... / ..... propune:

- ☐ ÎNCADRAREA clădirii / terenului în categoria clădirilor / terenurilor neîngrijite,
- ☐ EXCLUDEREA clădirii / terenului din categoria clădirilor / terenurilor neîngrijite,
- ☐ MAJORAREA impozitului pe clădirea / terenul neîngrijit, prin aplicarea cotei de  
majorare stabilită anual prin HCL.
- ☐ ÎNCETAREA impozitului pe clădirea / terenul neîngrijit.

COMISIA DE CONSTATARE  
și de identificarea imobilelor (teren/clădiri)  
neîngrijite de pe raza comunei Ditrău  
PREȘEDINTE:

MEMBRII: