

*ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSLIUL LOCAL NAVODARI*

**HOTĂRÂRE NR. 2/11.01.2019**  
**privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile/terenurile neîngrijite și terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv**

Consiliul Local Navodari, întrunit în sedinta de data de 11.01.2019, in conformitate cu prevederile art. 39 alin. (4) din Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

*Luând in dezbatere:*

Proiectul de hotarare initiat de catre Primarul Orasului Navodari, raportul compartimentului de specialitate, referatul nr. 39221/D/07.11.2018;

In conformitate cu următoarele prevederi legale:

- art.27 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificarile si completările ulterioare;

- Titlul IX Impozite si taxe locale din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completările ulterioare;

- Legea 207/2015 privind Codul de procedura fiscala cu modificarile si completările ulterioare;

- Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Tinand seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

In temeiul dispozitiilor art. 3 alin. (1) si alin. (2), art. 4 alin. (1), art. 36 alin. (1), alin. (3), art. 45 alin. (2), precum si ale art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

***HOTĂRÂSTE:***

***ARTICOLUL 1*** – Se aproba Regulamentul privind criteriile de încadrare in categoria clădirilor si terenurilor neîngrijite de pe raza orașului Năvodari prevăzut in Anexa nr. I care face parte integranta din prezenta hotarare;

***ARTICOLUL 2 – (1)*** Se aproba majorarea impozitului pe clădiri pentru clădirile neingrijite, dupa cum urmează:

- cu 250% pentru punctajul procentual cuprins intre 6,1% - 25,0%;
  - cu 500% pentru punctajul procentual > de 25,1%;
- (2) Punctajul se stabilește conform Anexei nr. 1;

***ARTICOLUL 3 – (1)*** Se aproba majorarea impozitului pe teren pentru terenurile neingrijite situate in intravilan, dupa cum urmează:

- cu 250% pentru punctajul procentual egal cu 50%;
  - cu 500% pentru punctajul procentual egal cu 100%;
- (2) Punctajul se stabilește conform Anexei nr. I;

***ARTICOLUL 4*** – Pentru terenurile agricole situate atat in intravilan cat si in extravilan, impozitul pe teren se majorează incepand cu al treilea an, cota de impozitare majorata fiind stabilita anual, prin HCL de stabilire a impozitelor si taxelor locale si in conformitate cu metodologia reglementata prin Regulamentul privind criteriile de încadrare in categoria clădirilor si terenurilor neîngrijite de pe raza orașului Năvodari.

**ARTICOLUL 5** – Prin Dispozitie, Primarul Orașului Năvodari va constitui comisia care va avea atribuții în identificarea și încadrarea clădirilor și terenurilor în categoria imobilelor neîngrijite în conformitate cu prevederile Regulamentului prevăzut în Anexa nr. 1.

**ARTICOLUL 6** – Compartimentul Autoritate Tutelara, Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta hotare: Instituției Prefectului – Județul Constanța, Primarului Orasului Năvodari, Viceprimarului Orasului Năvodari, Cabinet Primar, Directiei Economice, Biroului Juridic.

*Hotărarea a fost adoptată cu 13 voturi „PENTRU”, 0 voturi „IMPOTRIVA”, 0 „ABTINERI”, la sedinta fiind prezenti 13 consilieri din 19 consilieri în funcție.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
*Conselier, NICHIȚA RAFAEL*



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
*Secretar, TÎRȘOAGĂ VIORICA*



**REGULAMENT**  
**privind criteriile de incadrare in categoriaia cladirilor si terenurilor**  
**neingrijite de pe raza orasului Navodari**

**Capitolul I Dispozitii generale**

**Art.1.** Obiectivul principal al prezentului regulament il constituie punerea in valoare si in siguranta a fondului construit prin atingerea urmatoarelor tinte:

- gestionarea eficienta a patrimoniului construit;
- punerea in siguranta a domeniului public;
- cresterea atractivitatii turistice si investitionale;
- responsabilizarea cetatenilor care detin proprietati;
- asigurarea cultivarii terenurilor;

**Art.2.** Obiectul regulamentului il constituie elaborarea cadrului legal local privind conditiile de majorare a impozitului pe cladiri si pe terenuri cu pana la 500% pentru cladirile si terenurile neingrijite de pe raza orasului Navodari.

**Art.3. Cadrul legal**

Codul civil;

Legea nr.134/2010 privind Codul de procedura civila cu completarile si modificarile ulterioare;

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor-republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul MLPTL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991;

Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice-republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 114/1996 a locuintei, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 230/2007 privind organizarea si functionarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

| Legea 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 215/2001 privind administratia publica locala – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

OG nr.21/2001 privind gospodarirea localitatilor urbane si rurale, cu modificarile si completarile ulterioare;

OG nr.2/2001 privind regimul contraventilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

**Art.4. Definitii – termenii utilizati in cuprinsul prezentului regulament au urmatorul intelese:**

- intretinere curenta – set de lucrari in vederea pastrarii in bune conditii pentru a face sa dureze aspectul si stabilitatea unei constructii, fara afectarea integritatii acesteia;
- monument – constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatii, componentele artistice,elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare,de for public,impreuna cu terenul aferent delimitat topografic,care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric,artistice, etnografice, religioase,social,stiintifice sau tehnice;
- nota tehnica de constatare – document intocmit de reprezentantii primariei numiti prin dispozitia primarului, care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladirii,vizibila dinspre domeniul public,prin care se stabileste incadrarea cladirii in una dintre cele 4 categorii : foarte buna, buna, satisfacatoare, si nesatisfacatoare si a terenurilor neingrijite;
- proprietari – persoane fizice si juridice de drept public si privat care detin in posesie cladiri si terenuri;
- reparatii capitale – inlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale constructiei;
- reparatii curente – ansamblul de operatii efectuate asupra unei constructii in vederea mentinerii sau readucerii in stare normala functionare, fara afectarea stabilitatii si integritatii acesteia;
- reabilitare – orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente inclusiv a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege;
- tronson de cladire – parte dintr-o cladire,separata prin rost, avand acelasii caracteristici constructive;
- teren neingrijit – terenul care ,desi se afla intr-un cartier construit si locuit, nu este ocupat de cladiri si de obicei este neingradit, nu s-au efectuat lucrari de prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic sau pe care se afla abandonate deseurii( din constructii,vegetale gunoai,etc), pe care este crescuta vegetatie necultivata din abundenta(buruiana);
- terenuri cu destinatie agricola – terenuri agricole productive(arabile,viile, livezile, pepinierele viticole,pomicole,pasunile,fanetele,serele,solariile,rasadnите si altele asemenea,cele cu vegetatie forestiera daca nu fac parte din amenajarile silvice,pasunile impadurite,cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice,amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare,drumurile tehnologice si de exploatare agricola,platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurilor neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola;

## Capitolul II Domeniul teritorial de aplicabilitate

**Art.5. Prezentul regulament se aplica tuturor cladirilor si terenurilor neingrijite :**

- cladirilor situate pe raza orasului Navodari,proprietatea persoanelor fizice si juridice,inclusiv celor situate in fostele incinte industriale;
- terenurilor libere de constructii cuprinse in perimetru intravilan si extravilan al orasului;
- terenurilor agricole nefolosite timp de doi ani consecutiv;

## Capitolul III Prevederi specifice

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

**Proprietarii terenurilor din intravilan,persoane fizice si juridice, sunt obligati, conform reglementarilor legale in vigoare, sa intretina aceste terenuri,sa efectueze lucrari specifice pentru indepartarea vegetatiei necultivate si sa nu permita depozitarea deseurilor.**

**Proprietarii terenurilor agricole,persoane fizice si juridice, sunt obligati, conform reglementarilor legale in vigoare, sa asigure cultivarea acestora precum si protectia solului.**

**Art.7. Starea tehnica corespunzatoare/necorespunzatoare este stabilita de catre reprezentantii imputerniciti prin dispozitia primarului, in urma intocmirii „Notei tehnice de constatare”, conform modelelor prezентate in anexe.**

**Art.8. Cladirile/terenurile care intra sub incinta acestui regulament sunt cele incadrate la stare necorespunzatoare.**

Se stabileste urmatoarea clasificare a cladirilor/terenurilor, in raport cu starea tehnica a acestora atestata pe baza Notei tehnice de constatare:

- cladiri cu stare tehnica a cladirii satisfacatoare – stare necorespunzatoare;
- cladiri cu stare tehnica a cladirii nesatisfacatoare – stare necorespunzatoare;
- terenuri neingrijite – stare necorespunzatoare;
- terenuri agricole necultivate timp de doi ani consecutivi – stare necorespunzatoare;

#### **Capitolul IV Procedura de lucru pentru identificarea cladirilor neingrijite**

**Art.9. Identificarea cladirilor neingrijite privind starea tehnica se va face in urma verificarilor si constatarilor in teren,prin completarea Notei tehnice de constatare a starii cladirilor.**

**Art.10. Nota tehnica de constatare a starii cladirilor se intocmeste de catre reprezentantii Primariei Orasului Navodari in urma sesizarilor transmise de cetateni , institutii abilitate sau la autosesizare.**

**Art.11. Incadrarea cladirilor in categoria cladirii neingrijite se va face conform urmatoarei metodologii:**

- Cladirea neingrijita este cladirea care prezinta stare avansata de degradare, stare de paragina,insalubra,fatade nereparate/necuritate/netencuite/nezugravite, geamuri sparte sau alte situatii de asemenea natura, avand o stare tehnica necorespunzatoare;
- Fac exceptie de la majorarea impozitului pe cladirii neingrijite acele cladiri pentru care proprietarii detin autorizatie de constructie valabila in vederea construirii/renovarii/demolarii si au anuntat inceperea lucrarilor la IJC si Primarie;
- In vederea identificarii cladirilor neingrijite se constituie o comisie formata din angajati din aparatul propriu, numiti prin dispozitie de primar, care sa efectueze verificari pe raza teritoriala a orasului Navodari si sa intocmeasca Nota de constatare;
- Dupa identificarea si evaluarea cladirii, prin grija persoanelor imputernicite proprietarul va fi somat ca in termen de 6 luni sa efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențina în continuare cladirea în stare de îngrijire;
- Dacă în interiorul termenului de 6 luni proprietarul cladirii s-a conformat somaticiei, se încheie proces verbal de conformitate;
- Dacă după expirarea termenului acordat se constată în teren că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, persoanele imputernicite vor încheia o nota de constatare în care va fi consemnată menținerea cladirii în categoria

celor considerate ca fiind neingrijite. In acest caz Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului si celelalte documente vor fi transmise Directiei economice – Serviciul de impozite si taxe locale care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pe cladiri pentru imobilul respectiv;

## Capitolul V Procedura de lucru pentru identificarea terenurilor neingrijite

**Art.12.** Identificarea terenurilor neingrijite situate in intravilan cu stare tehnica necorespunzatoare se va face in urma verificarilor si constatarilor in teren prin completarea Notei tehnice de constatare.

**Art.13.** Nota tehnica de constatare a starii terenurilor se intocmeste de catre reprezentantii Primariei Orasului Navodari in urma sesizarilor transmise de cetateni, institutii abilitate sau la autosesizare.

**Art.14.** Incadrarea terenurilor in categoria terenurilor neingrijite se va face conform urmatoarei metodologii:

-Terenul neingrijit reprezinta terenul care desi se afla intr-o zona construita si locuita, nu este ocupat de cladiri si , de obicei , este neingradit, pe care nu s-au efectuat lucrari de prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat paisagistic sau pe care sunt abandonate deseuri(din constructii,vegetale,gunoie,orice tip de depozite necontrolate,etc);

-Fac exceptie de la majorarea impozitului pe terenurile neingrijite acele terenuri pentru care proprietarii detin autorizatie de constructie valabila in vederea construirii/amenajarii si au anuntat inceperea lucrarilor la IJC si Primarie;

-In vederea identificarii terenurilor neingrijite se constituie o comisie formata din angajati din aparatul propriu, numiti prin dispozitie de primar, care sa efectueze verificari pe raza teritoriala a orasului Navodari si sa intocmeasca Nota de constatare;

-Dupa identificarea si evaluarea terenului, prin grija persoanelor imputernicite proprietarul va fi somat ca in termen de maxim 30 de zile sa efectueze lucrările de întretinere necesare (ingradire,cosire,igienizare,dupa caz) si sa mentina in continuare terenul in stare de ingrijire;

-Daca in interiorul termenului acordat proprietarul terenului s-a conformat somatiei, se incheie proces verbal de conformitate;

-Daca dupa expirarea termenului acordat se constata in teren ca proprietarul nu a efectuat lucrările de întretinere necesare,persoanele imputernicite vor incheia o nota de constatare in care va fi consemnata menintarea terenului in categoria celor considerate ca fiind neingrijite. In acest caz Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului si celelalte documente vor fi transmise Directiei economice – Serviciul de impozite si taxe locale care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pe cladiri pentru imobilul respectiv;

**Art.15.** In cazul terenului agricol nelucrat timp de doi ani consecutivi,impozitul pe teren se majoreaza incepand cu al treilea an in conditiile stabilite prin prezenta metodologie;

-Terenurile cu destinatie agricola sunt: terenurile agricole productive – arabile,viile,livezile,pepinierile viticole,pomicole,pasunile,fanetele,serele,solariile,rasadnите и altele asemenea, cele cu vegetatie forestiera,daca nu fac parte din aranjamentele silvice,pasunile impadurite,cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice,amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare,drumurile tehnologice si de exploatare agricola,platformele si spatiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurilor neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.

Terenurile necultivate reprezinta suprafetele de teren arabil care nu au fost cultivate o perioada de pana la doi ani,cunoscute sub denumirea de parloage.

Ogoarele reprezinta suprafetele de teren arabil care au fost luate in toamna anului anterior sau in primavara anului curent si nu au fost insamtate , in scopul refacerii solului.

Terenurile agricole nelucrate reprezinta suprafetele de terenuri agricole care nu sunt utilizeaza/explotate/lucrate/intretinute potrivit categoriei de folosinta,precum si terenurile neintretinute,respectiv terenurile necultivate,care nu au fost arate,cu un grad mare de imburzenare.

- In vederea identificarii terenurilor necultivate se constituie o comisie formata din angajati din aparatul propriu, numiti prin dispozitie de primar, care sa efectueze verificari si constatari in teren, pe baza datelor din registrul agricol,a informatiilor primite de la alte institutii abilitate(APIA,DJA),sesizari de la cetateni;

- Proprietarii de terenuri care nu isi indeplinesc obligatiile,vor fi somati anual,in scris,de catre reprezentantii numiti in acest scop, care in urma constatarilor si a informatiilor primite vor inchisa un proces verbal de constatare a situatiilor existente in fiecare an;

- Daca se constata de catre persoanele imputernicite ca terenul agricol nu a fost lucrat timp de doi ani consecutiv conform proceselor verbale anuale de constatare a situatiei existente, aceste documente cu propunerea de majorare a impozitului vor fi transmise Directiei economice-Serviciul de impozite si taxe locale, care va promova proiectul de hotarare de majorare a impozitului pentru terenul respectiv.

## Capitolul VI Stabilirea impozitului majorat

Art.16. Nivelul impozitului majorat se stabileste anual prin Hotararea Consiliului Local de aprobare a impozitelor si taxelor locale pentru anul urmator, se aplica in cazul cladirilor si terenurilor care au o stare necorespunzatoare.

Art.17. In cazul terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutiv se majoreaza impozitul pentru proprietarii carora li s-au transmis procesele verbale privind starea de fapt a acestor terenuri.

Majorarea impozitului se aplica numai pentru terenurile agricole nelucrate,identificate dupa cum urmeaza:

- pentru cele amplasate in intravilan, prin strada si numar administrativ,potrivit nomenclaturii stradale;
- pentru cele situate in extravilan,conform titlului de proprietate si procesului verbal de punere in posesie sau oricarui alt document in baza caruia a fost deschis rolul fiscal;

Art.18. Masura majorarii impozitului se aproba de catre Consiliul Local al Orasului Navodari, individual pentru fiecare cladire/teren in parte si se aplica tuturor proprietarilor/coproprietarilor imobilului incepand cu data de 1 ianuarie a anului urmator celui in care a fost adoptata hotararea.

Art.19. Hotararea Consiliului Local si decizia de impunere privind impozitul majorat pentru cladirea/terenul neingrijita/neingrijit se comunica proprietarilor/coproprietarilor cladirii/tronsonului de cladire/terenului.

## Capitolul VII Revizuirea impozitului majorat

Art.20. Proprietarii cladirilor/terenurilor neingrijite au obligatia notificarii catre Serviciul Impozite si Taxe Locale cu privire la stadiul masurilor de remediere intreprinse,in caz contrar impozitul majorat se aplica automat si pentru anii urmatori la nivelul cotei majorate,stabilita de catre Consiliul local.

Art.21. In situatia in care proprietarii cladirilor/terenurilor neingrijite comunica luarea masurilor de remediere,reprezentantii autoritatii publice locale vor verifica starea acestora si vor intocmi o Nota de constatare,pe baza careia se va stabili pastrarea/sistarea masurii impozitului majorat.

## **Capitolul VIII. Dispozitii finale**

**Art.22.** In cazul in care proprietarul unei cladiri neingrijite sau al unui teren neingrijit instraineaza imobilele respective inaintea termenului la care trebuie sa efectueze lucrările de intretinere/ingrijire necesare, se reia procedura prevazuta in prezentul regulament pe numele noului proprietar.

**Art.23.** Majorarea impozitului pe cladiri/teren in cazul cladirii neingrijite si sau a terenului neingrijit nu inlocuieste sanctiunile si nici nu exonereaza de raspundere in ceea ce priveste aplicarea prevederilor in materie(OG nr.21/2002 privind gospodarirea localitatilor urbane si rurale, art.75 din Legea 18/1991 a fondului funciar,etc.).

**Art.24.** Urmatoarele anexe fac parte integranta din prezentul regulament:

- anexa nr.1 – Nota de constatare a starii tehnice a cladirii;
- anexa nr.2 – Nota de constatare a starii terenului intravilan;
- anexa nr.3 – Proces verbal privind starea de fapt a terenului agricol;
- anexa nr.4 – Somatie;
- anexa nr.5 – Proces verbal de conformitate;
- anexa nr.6 – Nota de constatare;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

*Cosmin ADAMĂNDACHE*



Anexa nr. I

la Regulamentul privind criteriile de incadrare in categoria  
cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza orasului Navodari

**CRITERII DE INCADRARE A CLADIRILOR SITUATE IN ORASUL NAVODARI  
PENTRU EVALUAREA STARII TEHNICE**

**NOTA DE CONSTATARE A STARII TEHNICE A CLADIRILOR  
DIN ORASUL NAVODARI**

Adresa \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

**I. Acoperis**

Invelitoare	Punctaj	
nu exista(nu este cazul)		
fara degradari	0	
degradari minore	Invelitoarea lipseste si/sau este degradata parcial(maxim 10% din suprafata totala).Suficienta reasezarea materialului invelitorii si remedierii locale.	2
degradari medii	Invelitoarea lipsete si/sau este degradata in proportie mare(10-30% din suprafata totala),coamele sunt nectanse.Necesita inlocuire si fixare	6
degradari majore	Invelitoarea lipsete si/sau este degradata peste 30% din suprafata totala,coamele sunt nectanse.Curburi,rupturi majore.Necesita inlocuire totala	10

\*indiferent de materialul din care este alcătuită,tigla,tabla,sindrila,etc.

Cornisa-Streasina-Atic	Punctaj	
fara degradari	0	
degradari minore	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate punctual.Nu sunt urme de umiditate.Suficiente reparatii punctuale	1
degradari medii	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate parcial(10-30% din lungime) Umiditate vizibila pe alocuri.Necesita inlocuire si refacere paritala.	3
degradari majore	Elementele de inchidere sunt desprinse si degradate peste 30% din lungime.Umiditate vizibila.Necesita inlocuire totala.Risc pentru trecatori.	5

\*indiferent daca este streasina orizontala,inclinata sau infundata.

Jgheaburi,burlane si elemente de tinichigerie	Punctaj	
nu exista(nu este cazul)		
fara degradari	0	
degradari minore	Sunt necesare reparatii punctuale/sau curatirea jgheaburilor	1
degradari medii	Jgheaburi si burlane deteriorate parcial(nectanse si deformate)sau infundate(de ex.cu elemente vegetale).necesita inlocuirea paritala.	3
degradari majore	Jgheaburi si burlane deteriorate in totalitate sau lipsa(chiar si parcial).Lipsa tubului de racord la reteaua de canalizare.Necesita inlocuirea totala.	5

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

Tencuiala	Punctaj	
fara degradari	0	
degradari minore	Degraderi punctuale si incidentale ale tencuielii.Fara igrusie Posibilare remediere punctuala.	2
degradari medii	Degraderi locale ale tencuielii(10-30% din suprafata fatadelor).Igrusie usoara.Suprafetele se retinuseaza si rezugraveste	6
degradari majore	Portiuni de tencuiala ce cad,se desprind si/sau sunt puternic umede,tencuiala degradata peste 30% din suprafata Suprafetele se refac total.	10

\*se vor lua in considerare balcoanele,soclul si alte elemente componente ale fatadelor,daca exista

Zugraveala		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Zugraveala exfoliata incidental.Possibila remediere punctuala.	1
degradari medii	Zugravala exfoliata parcial(10-30% din suprafața fatadelor) sau avand un aspect murdar,pealuit.Suprafetele se rezugravesc.	3
degradari majore	Zugraveala exfoliata si/sau decolorata peste 30% din suprafața Zugraveala in cromatica neadevărată.Suprafetele se refac si se rezugravesc in totalitate	5

\*se vor lua in considerare si balcoanele,ornamentele,soclul-elemente componente ale fatadelor spre strada,daca exista Tamplarie

Tamplarie		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Vopse defectuoase(scoroja),usoră uzură a materialului.Nu lipsesc elemente de tamplarie.Tamplaria se revopsesc si se remediază punctual.	1
degradari medii	Materiale componente deteriorate,deformate,nefolsibile si/sau defecte(cel putin un element).Nu lipsesc elemente.Reparatii si inlocuire.	3
degradari majore	Materiale componente puternic deteriorate si deformate.Elemente de tamplarie lipsa(cel putin un element).Materiale componente necore/punzatoare,inlocuite abuziv si care nu respecta reglementarile P.U.G avizat sau cu nerespectarea designului original.Necesita inlocuire completa.	5

\*elemente de tamplarie:ferestre(impreuna cu obloane si jaluzele,daca este cazul),usi(impreuna cu vitrine,porte de acces

Elemente decorative ale fatadei		Punctaj
nu exista(nu este cazul)		
fara degradari		0
degradari minore	Elemente decorative incomplete si/sau afectate in timp de factori atmosferici si biologici si/sau neconforme cu caracterul zonei	2
degradari medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fatada inclusiv cele indepartate in mod abuziv	6
degradari majore	Elemente decorative desprinse care prezinta risc de cadere.Elemente de tinichigerie care lipesc.Risc major pentru trencatori.	10

\*indiferent de materialul din care sunt alcătuite:stuc,piatra,fier,tabla,poliștiren,etc

### 3.Dificiente structurale vizibile din exterior

Sarpanta		Punctaj
nu exista(nu este cazul)		
fara degradari		0
degradari medii	Cosuri de fum cu caramizi desprinse care prezinta risc de cadere.Cosuri de fum care prezinta elemente decorative lipsa.Deformari sau rupturi punctuale ale coaselor,cosoroabelor sau capriilor.	8
degradari majore	Elemente din lemn rupte si/sau lipsa,deformari majore ale structurii sarpantei.Cosuri de fum si/sau lucarne lipsa parțial sau total.	15

\*se vor lua in considerare si cosurile de fum,lucarnele,etc.ale sarpantei.

pereti		Punctaj
fara degradari		0
degradari medii	Elemente lipsa pe suprafete mari(colturi de cladire,soclu).Se vor face completari cu elemente in baza unui proiect tehnic autorizat.	16
degradari majore	Crapaturi de dimensiuni mari,structura slabita si/sau deformata,elemente componente ale structurii verticale(lipsa parțial sau total.Cladire ruina.	30

\*indiferent de materialul din care este compusa structura verticala:zidarie din caramida,zidarie din piatra,lemn,beton

### 4.Imprejmuire

nu exista(nu este cazul)		Punctaj
fara degradari		0
degradari minore	Zugravala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt exfoliate incidental.Possibila remediere punctuala.	1
degradari medii	Elemente decorative componente lipsa,iar zugraveala si/sau vopsitoria imprejmuirii sunt	3

	exfoliate in proportie de peste 10% din suprafata	
degradari majore	Imprejmuirea prezinta deformari,degradari,inclinari structurale vizibile.Imprejmuirea lipseste parcial.	5
*indiferent de materialul din care este alcătuita imprejmuirea si de elementele sale decorative.		
Cauzele degradarilor		
Degradari cauzate de factori naturali,intemperii,infiltrati de apa,igrasie,trecerea timpului,etc.		
Degradari cauzate de factorul uman prin decizie de neimplinare in intretinerea unei cladiri.		
Degradari intentionate cauzate de factorul uman,nerespectarea legislatiei in vigoare,aRLU,etc.		
*in evaluarea imobilelor se vor identifica si cauzele probabile ale degradarilor(una sau mai multe variante).		
Observatii imobil/masuri stabilite		

#### Definitia generala a categoriilor de degradari

**Degradari minore:** Există degradari la care nu trebuie intervenit imediat,sunt suficiente reparările la diferite elemente sau locuri.Degradările sunt în ceea mai mare parte doar de suprafață.In spatele degradarilor minore nu se ascund degradari majore sau probleme constructive.Carațierul arhitectural al clădirii se păstrează.

**Degradari medii:** Degradările trebuie îndepărtate cat mai curând.Volumul degradarilor cuprinde pana la 50% din suprafață sau corp de construcție.In spatele degradarilor medii nu se ascund degradari majore sau probleme constructive.Carațierul arhitectural al clădirii este afectat parțial.

**Degradari majore:** Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat,pentru a se evita degradarea continuă.Volumul degradarilor 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.Carațierul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

#### Calculul punctajului in urma evaluarii si stabilirea starii tehnice a cladirii

**Punctaj total** Dupa completarea fisiei de evaluare se va calcula punctajul total,insumand punctajele din coloana din dreapta corespunzatoare nivelului de degradare.

**Punctaj de referinta** In cazul in care imobilul evaluat nu are elemente supuse evaluarii(de ex.construcțiile cu acoperis tip terasa nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al invelitorii și al surșantei sau construcțiile care nu sunt imprejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al imprejmuirii),punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scadea din punctajul maxim de 100 puncte al fisiei de evaluare.Rezultatul obtinut astfel reprezinta punctajul de referinta.

**Punctajul procentual** Punctajul procentual reprezinta valoarea exprimata in procente(ce 2 zecimale) in urma impartirii punctajului total la punctajul de referinta/punctajul total punctajul de referinta(x100).Punctajul procentual se calculeaza pentru fiecare imobil evaluat in part.

#### Stabilirea starii tehnice a cladirii

In functie de rezultatul punctajului,se stabilesc urmatoarele limite:

Stare tehnica foarte buna	% CORESPUNZATOARE
Stare tehnica buna	0,1% - 6,0% CORESPUNZATOARE
Stare tehnica satisfacatoare	6,1% -25,0% NECORESPUNZATOARE
Stare tehnica nesatisfacatoare	> 25,1% NECORESPUNZATOARE

PUNCTAJ TOTAL PUNCTAJ DE REFERINTA PUNCTAJ PROCENTUAL

STARE TEHNICA

COMISIA:  
PRESEDINTE  
MEMBRII

Anexa nr.2  
la Regulamentul privind criteriile de incadrare in categoria  
cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza orasului Navodari

**CRITERII DE INCADRARE A TERENURILOR SITUATE IN INTRAVILAN IN  
CATEGORIA TERENURILOR NEINGRIJITE**

**NOTA DE CONSTATARE A STARII TERENURILOR DIN INTRAVILANUL  
ORASULUI NAVODARI**

Adresa \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

**I. Intretinere**

Intretinut	0
Neintretinut si/sau neingrijit	50
Fara deseuri	0
Cu deseuri	50

**Calculul punctajului in urma evaluarii**

Supraimpozitare cu _____ % pentru punctajul procentual egal cu 50%	STARE NECORESPUNZATOARE
Supraimpozitare cu _____ % pentru punctajul procentual egal cu 100%	STARE NECORESPUNZATOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ DE REFERINTA	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE TEHNICA

COMISIA:  
PRESEDINTE  
MEMBRII

Anexa nr.3  
la Regulamentul privind criteriile de incadrare in categoria  
cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza orasului Navodari

PROCES VERBAL PRIVIND STAREA DE FAPT A TERENULUI AGRICOL

Comisia de identificare a cladirilor si terenurilor neingrijite situate in orasul Navodari, numita prin Dispozitia Primarului nr.\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, in vederea aplicarii prevederilor art.489 alin.(4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal si pct.167 din HG nr.1/2016 pentru aprobatia Normelor metodologice de aplicare a Legii 227/2015 , s-a deplasat in teren la data de \_\_\_\_\_ la imobil situat pe str.\_\_\_\_\_,nr.\_\_\_\_ sau tarla/parcela,dupa caz, proprietatea doamnei/dominului \_\_\_\_\_, cu domiciliu in \_\_\_\_\_,str.\_\_\_\_\_,nr.\_\_\_\_\_,bl.\_\_\_\_\_, ap.\_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ si a constatat urmatoarele:

---

---

---

---

---

---

---

---

**MASURI DISPUSE:**

---

---

---

---

---

**ANEXA : plansa foto**

COMISIA:  
PRESEDINTE  
MEMBRII

Anexa nr.4  
la Regulamentul privind criteriile de incadrare in categoria  
cladirilor si terenurilor neingrijite de pe raza orasului Navodari

CATRE,

DL/Dna. \_\_\_\_\_  
Adresa \_\_\_\_\_

Comisia de identificare a cladirilor si terenurilor neingrijite situate in orasul Navodari, numita prin Dispozitia Primarului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, in vederea aplicarii prevederilor art.489 alin.(4) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal si pct.167 din HG nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 227/2015, va comunica prezenta

**SOMATIE**

Prin care va pune in vedere ca **in termen de 6 luni de la data comunicarii**, sa procedati la luarea masurilor legale de efectuare a lucrarilor de intretinere a cladirii situate in orasul Navodari str. \_\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_\_.

Prin care va pune in vedere ca **in termen de 30de zile de la data comunicarii**, sa procedati la luarea masurilor legale de efectuare a lucrarilor de ingrijire a terenului situat in orasul Navodari str. \_\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_\_.

Nerespectarea termenului si a masurilor dispuse prin prezenta somatie atrag dupa sine aplicarea prevederilor legislatiei specifice in domeniu, respectiv **majorarea impozitului pe cladire cu pana la 500%**.

COMISIA:  
PRESEDINTE  
MEMBRII