



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTINEȘTI
Com. Costinești, str. Catedrala Tineretului, nr. 8, jud. Constanța
CUI 12554654, telefon 0241.734.342, fax 0241.734.711
e-mail: secretariat@primariacostinesti.ro



HOTĂRÂREA NR. 111

pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare și încadrare a imobilelor (clădiri/terenuri) neîngrijite, situate în intravilanul comunei Costinești

Consiliul Local al comunei Costinești, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, astăzi, 20.12.2024;

Având în vedere:

Analizând:

- a) referatul de aprobare al Primarului comunei Costinești, Jeanu Dumitru, înregistrat sub nr. 646/16.12.2024 în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare și încadrare a imobilelor (clădiri/terenuri) neîngrijite, situate în intravilanul comunei Costinești;
- b) raportul Compartimentului urbanism înregistrat sub nr. 647/16.12.2024
- c) rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Costinești nr. 2 ;
 - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor de arhitectură și pentru administrația publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului ;
- d) avizul pentru legalitate al secretarului general al U.A.T Costinești înregistrat la sediul Primăriei comunei Costinești sub nr. 649/16.12.2024

În baza prevederilor:

- a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și alin. (2), art. 138 alin. (1) și alin. (4) din Constituția României;
- b) art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 1, art. 2, art. 3 și art. 5 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

g) pct. 168 din Anexa la Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016;

h) art. 3 lit. a)-d), f) și h) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

i) art. 27 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

j) art. 23 alin (1), 24 alin (1) și 36 lit. (h) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (3) lit. c), e) și lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
adopta prezenta hotărâre:



Art. 1. - Se aprobă **Regulamentul privind stabilirea criteriilor de identificare și încadrare a imobilelor (clădiri/terenuri) neîngrijite situate în intravilanul comunei Costinești**, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Pentru imobilele (clădiri/terenuri) neîngrijite de pe raza comunei Costinești, stabilite în urma analizei pe baza Regulamentului prevăzut la art. 1, impozitul aferent anului următor constatării încălcărilor dispozițiilor prezentei hotărâri se majorează cu până la 500%, conform hotărârilor de consiliu emise pentru fiecare imobil, individual.

Art. 3. - Majorarea impozitului aplicată în anul următor are în vedere imobilele (clădiri/terenuri) neîngrijite, care afectează negativ imaginea rurală, pe baza criteriilor de încadrare conform anexei prevăzute la art. 1..

Art. 4. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se delegă Poliția Locală și Compartimentele Urbanism și Taxe și Impozite locale.

Art. 5. - **Secretarul general al comunei Costinești, prin grija compartimentelor specializate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei**

Costinești, va urmări aducerea la cunoștință a prevederilor prezentei hotărâri, tuturor factorilor interesați în termenul prevăzut de lege.

Art.6 Hotararea s-a adoptat cu 12 voturi pentru, — voturi abtineri, voturi impotriva, la sedinta fiind prezenti un numar 12 consilieri din cei 13 alesi.

PREȘEDINTE DE SEDINTA

.....
GHEORGHE MECHENIC,



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL COMUNA COSTINEȘTI

.....
ROXANA POPA

COSTINEȘTI, 20.12.2024



HCL 111/2024

**CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE
ÎN COMUNA COSTINEȘTI
PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE**

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII CLĂDIRILOR SITUATE ÎN
COMUNA COSTINEȘTI**

Adresă: _____

Data: _____

I. Acoperiș*

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

*Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindrila etc.

Cornișă - Streașină - Atic*		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0

<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecători.	10

* Indiferent dacă este streășină orizontală, înclinată sau înfundată.

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie*		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	10

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



2. Fațade

Tencuială*		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	7
<input type="checkbox"/> degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10

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



Zugrăveală*		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	4

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

Tâmplărie*		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respecta reglementările PUG avizat sau cu nerespectarea designului original. Necesită înlocuire completă.	4

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

Elemente decorative ale fațadei*		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări	Elemente decorative incomplete și/sau	2

<i>minore</i>	<i>afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.</i>	
<input type="checkbox"/> <i>degradări medii</i>	<i>Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.</i>	3
<input type="checkbox"/> <i>degradări majore</i>	<i>Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.</i>	4

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



3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă*		Punctaj
<input type="checkbox"/> <i>nu există (nu este cazul)</i>		
<input type="checkbox"/> <i>fără degradări</i>		0
<input type="checkbox"/> <i>degradări medii</i>	<i>Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.</i>	7
<input type="checkbox"/> <i>degradări majore</i>	<i>Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.</i>	10

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

Pereți*		Punctaj
<input type="checkbox"/> <i>fără degradări</i>		0
<input type="checkbox"/> <i>degradări medii</i>	<i>Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.</i>	7
<input type="checkbox"/> <i>degradări majore</i>	<i>Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină.</i>	22

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

4. Împrejmuire*

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


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

Cauzele degradărilor*

- ☐ *degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.*
- ☐ *degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri*
- ☐ *degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a R.L.U. etc.*

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

Observații imobil / Măsuri stabilite

	
--	---------------------------------------------------------------------------------------

Definiția generală a categoriilor de degradări

Degradări minore.

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

probleme

constructive. **Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.**

Degradări medii.

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

Degradări majore.

Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie 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 stabilirea stării tehnice a clădirii

Punctajul total.

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

Punctajul de referință.

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință ($\text{punctajul total} / \text{punctajul de referință} \times 100$). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.



Categoria de impozitare a clădirii

	Supraimpozitarea cu 100 % pentru punctajul procentual între 30,00 % si 59.99 %.
	Supraimpozitare cu 300 % pentru punctajul procentual între 60,00 % si 79.99 %.
	Supraimpozitare cu 500 % pentru punctajul procentual între 80,00 % si 100 %.

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

Fac excepție clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizații de construire/desființare valabile în vederea construirii, renovării, demolării ori amenajării și care au anunțat începerea lucrărilor la Primăria comunei Costinești și la Inspectoratul de stat în construcții.

PREȘEDINTE DE SEDINTA,

.....
GHEORGHE MECHENICI



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL COMUNA COSTINEȘTI

.....
ROXANA POPA

COSTINEȘTI, 20.12.2024

ANEXA 2 REGULAMENT

CRITERII DE ÎNCADRARE A TERENURILOR SITUATE
ÎN INTRAVILANUL COMUNEI COSTINEȘTI
PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE

NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TERENURILOR SITUATE ÎN
INTRAVILANUL COMUNEI COSTINEȘTI

Adresă: _____

Data: _____

I. Întreținere	Punctaj
întreținut	0
neîntreținut și/sau neîngrădit	50
fără deșeuri	0
cu deșeuri	50

Calculul punctajului în urma evaluării:

15. **Punctajul total.** Se calculează însumând punctajele din coloana din dreapta, corespunzătoare.

C. **Punctajul de referință** este de 100 de puncte.

D. **Punctajul procentual.** Reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajului de referință ($PT/PR \times 100$)

Punctajul total se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categoria de impozitare a terenului

Majorarea impozitului cu 250% pentru punctajul procentual de 50 % - **STARE PARȚIAL NECORESPUNZĂTOARE**, iar

majorarea impozitului cu 500% pentru punctajul procentual de 100 % - **STARE TOTAL NECORESPUNZĂTOARE**.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

.....
GHEORGHE MECHENIC



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL COMUNA COSTINEȘTI

.....
ROXANA POPA

COSTINEȘTI, 20.12.2024



ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTINEȘTI

Com. Costinești, str. Catedrala Tineretului, nr. 8, jud. Constanța

CUI 12554654, telefon 0241.734.342, fax 0241.734.711

e-mail: secretariat@primariacostinesti.ro

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 111 din 20.12.2024

REGULAMENT

CRITERII DE IDENTIFICARE ȘI ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI COSTINEȘTI

(modalități de aplicare a art. 489 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul
fiscal,
cu modificările și completările ulterioare)

Capitolul I. GENERALITĂȚI

Art. 1. Obiectivul principal al prezentului Regulament îl constituie asigurarea punerii 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;
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor.

Art. 2. Obiectul Regulamentului îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condițiile de impunere a impozitului majorat pentru clădirile și terenurile neîngrijite situate în intravilanul comunei Costinești.

Art. 3. Termenii utilizați în cuprinsul prezentului Regulament au următorul înțeles:

- e) **acoperiș** - element constructiv care acoperă o clădire, prezintă pante de scurgere a apei și protejează construcția împotriva factorilor de mediu (ploaie, zăpadă, frig, căldură etc.). Acoperișurile pot fi cu pantă sau tip terasă și pot avea forme diferite, impuse de dimensiunile, de forma și de destinația clădirilor pe care le acoperă. Ele sunt compuse din două părți principale, structura de rezistență (șarpantă) și învelitoarea. Structura de rezistență poate fi executată din lemn, metal sau beton armat. Învelitoarea este un strat impermeabil (tablă, tigle, olane, șindrile, stuf, paie etc.) care



nu permite infiltrațiile de apă;

- f) **atic** - partea superioară a unei fațade situată deasupra cornișei, având rolul de a masca acoperișul;
- g) **burlan** - partea verticală a sistemului de scurgere a apelor de pe acoperiș, realizat de obicei din tablă galvanizată, PVC, PHD, cu secțiune circulară sau rectangulară, care permite scurgerea apelor din precipitații atmosferice la pământ sau la canal ori direct la canalizare;
- h) **clădire neîngrijită** - clădire în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;
- i) **cornișă** - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor;
- j) **fațadă** - fiecare dintre părțile exterioare verticale ale unei clădiri sau ale unui monument;
- k) **intravilan** - zonă care cuprinde suprafața construită și construibilă a unui oraș sau a unui sat;
- l) **întreținere curentă** - set de lucrări în vederea păstrării în bune condiții, pentru a face să dureze aspectul și stabilitatea unei construcții, fără afectarea integrității acesteia;
- m) **învelitoare** - stratul de finisare și protecție al unui acoperiș cu pantă. Poate fi realizat din tablă plană, tablă tip țiglă, tablă cutată, țigle ceramice sau din beton, olane ceramice, șindrile bituminoase sau din materiale plastice. Invelitorile apar numai în cazul acoperișurilor cu pantă. Se pot monta direct pe astereala sau pe șipci și contrașipci. În general, sub acestea se recomandă pozarea (montarea) unei folii de protecție care să împiedice pătrunderea apei intrate accidental sub învelitoare;
- n) **jgheab** - canal deschis de secțiune semicirculară sau dreptunghiulară, care colectează apele scurse de pe învelitoare și le conduce către punctele de evacuare pe vertical;
- o) **monument** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau etnic;
- p) **nivel** - fiecare dintre părțile unei clădiri cuprinzând încăperile/incintele situate pe același plan orizontal, indiferent că acestea sunt la subsol, la nivelul solului sau la orice înălțime deasupra solului;
- q) **notă tehnică de constatare** - document întocmit de reprezentanții primăriei, care constă în evaluarea vizuală a stării tehnice a elementelor clădirii, vizibilă dinspre domeniul public, prin care se stabilește încadrarea clădirii/terenului;

- r) **perete** - element de construcție așezat vertical sau înclinat, făcut din beton armat, din cărămidă arsă sau nearsă, din piatră, din lemn, din vălătuci, din sticlă, din mase plastice sau din orice alte materiale, care limitează, separă sau izolează încăperile/incintele unei clădiri între ele sau de exterior și care susține planșeele, etajele și acoperișul;
- s) **proprietari** - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri sau terenuri;
- t) **reabilitare** - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege;
- u) **reconversie urbană** - proces ce se aplică unui ansamblu urban în scopul revitalizării lui, urmărindu-se modernizarea acestuia prin introducerea de alte noi funcțiuni;
- v) **reparații capitale** - înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale construcției;
- w) **reparații curente** - ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare de normală de funcționare, fără afectarea stabilității și integrității acesteia;
- x) **streășină** - porțiune a învelitorii scoasă în afara planului fațadei unei clădiri, cu scopul de a o apăra de apele de ploaie și uneori de soare;
- y) **șarpantă** - alcătuire structurală nedeformabilă alcătuită din bare dispuse tridimensional, folosită cel mai adesea în construcția acoperișurilor pentru a realiza dispozitivul de susținere a suportului învelitorii. Șarpantele se pot executa din lemn, oțel, beton armat etc;
- z) **tâmplărie** - denumire folosită pentru ușile și ferestrele construcțiilor;
- aa) **tencuială** - denumire dată stratului de mortar cu care se acoperă, în scop de protecție sau de înfrumusețare, elementele de construcție ce nu trebuie să rămână aparente; denumire dată mortarului cu care se execută această lucrare;
- bb) **teren neîngrijit** - lăsat în stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubru, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură;
- cc) **tronson de clădire** - parte dintr-o clădire, separată prin rost, având aceleași caracteristici constructive;
- dd) **zugrăveală** - ansamblul straturilor de vopsea aplicate pe pereții tencuiți, ai clădirilor, în scop decorativ, pentru păstrarea curățeniei și, într-o oarecare măsură, pentru protejarea tencuiei.

Capitolul II. DOMENIUL TERITORIAL DE APLICABILITATE

Art. 5. Prezentul regulament se aplica tuturor clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul comunei Costinești, dar cu prioritate:



- a. clădirilor monumente istorice clasate sau situate în zone construite protejate clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii și publicate în Monitorul Oficial al României;
- b. clădirilor amplasate pe arterele principale sau destinate traficului turistic intens;
- c. imobilelor (terenuri și/sau construcții) situate în perimetrul ce delimitează teritoriul definit ca zona centrală a comunei Costinești în Planul Urbanistic Zonal „Zona centrală a comunei Costinești, județul Constanța” sau Regulamentul urbanistic local aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Costinești.

Capitolul III. PREVEDERI SPECIFICE

(3) Clădiri neîngrijite



Art. 6. Proprietarii clădirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să asigure starea corespunzătoare a clădirilor, prin efectuarea lucrărilor de consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere.

Art. 7. Starea corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții primăriei comunei Costinești din cadrul Compartimentului urbanism, împreună cu reprezentanții Poliției locale a comunei Costinești, ocazie cu care vor întocmi “Nota tehnică de constatare” - model prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Art. 8. Se stabilește punctajul total, punctajul de referință, punctajul procentual și categoria de impozitare conform specificațiilor precizate în anexa nr. 1 la prezentul Regulament, în raport cu starea tehnică a clădirii, atestată pe baza Notei tehnice de constatare.

(4) Terenuri neîngrijite

Art. 9. Proprietarii terenurilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să asigure starea corespunzătoare a terenurilor, prin efectuarea curățeniei, repararea împrejmuirilor sau alte situații de asemenea natură.

Art. 10. Fișa de evaluare privind aspectul terenului, în procente, este stabilită de către persoanele prevăzute la art. 7 din prezentul Regulament, în urma întocmirii “Notei tehnice de constatare a terenurilor neîngrijite” - model prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art. 11. Se stabilește punctajul total, punctajul de referință, punctajul procentual și categoria de impozitare conform specificațiilor precizate în anexa nr. 2 la prezentul regulament, în raport cu starea terenului, atestat pe baza fișei de evaluare din nota

tehnică de constatare.



Capitolul IV. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE

Art. 12. Monitorizarea și constatarea stării de îngrijire a clădirilor și a terenurilor este în sarcina Compartimentului Urbanism din cadrul primăriei și Poliției Locale. Sesizări în acest sens pot fi primite direct și din partea cetățenilor.

Art. 13. Etape de acțiune:

1. în prima etapă, proprietarul va primi o atenționare/notificare și o descriere a neajunsurilor constatate. În funcție de natura și gravitatea acestora se va hotărî măsurile ce trebuie luate, de la o simplă atenționare până la majorarea impozitelor pentru anul viitor. Termenele până când starea clădirii sau a terenului trebuie îmbunătățită vor fi de 30 de zile pentru teren și 6 luni pentru clădire; Având în vedere spiritul în care a fost legiferată această posibilitate legală, pentru creșterea calității urbane sau rurale, după caz, scopul nu este majorarea impozitului în sine, ci motivarea/obligarea proprietarilor pentru îngrijirea corespunzătoare a clădirilor și terenurilor;
2. în a doua fază, aplicarea sancțiunii de majorare a impozitului, se va face numai după înștiințarea prealabilă a proprietarului despre drepturile și obligațiile sale și în cazul în care la expirarea termenului dat nu există dovezi certe că s-au luat măsuri pentru remedierea situației și/sau nu s-au produs îmbunătățiri asupra stării de îngrijire a terenurilor/clădirilor în cauză;
3. dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației se va întocmi un process-verbal de conformitate, iar sancțiunea privind majorarea impozitului nu va mai fi aplicată;
4. dacă se constată că proprietarul clădirii/terenului nu s-a conformat somației, se întocmește o notă de constatare în care se consemnează menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite.
5. la sesizarea/informarea de către cei îndreptățiți, primarul are obligația de a propune/iniția un proiect de hotărâre pentru majorarea impozitului pentru imobilul respectiv cu până la 500%.
6. în cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii.

Capitolul V. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT

Art. 14. Nivelul impozitului majorat se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local.

Art. 15. În baza prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor și taxelor pentru anul următor, în cazul

clădirilor/terenurilor stabilite ca fiind neîngrijite se poate aplica majorarea impozitului, conform categoriilor de impozitare precizate în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezentul Regulament.

Art. 16. Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al comunei Costinești, individual pentru fiecare clădire și teren în parte și se aplică proprietarilor imobilului începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

Art. 17. Hotărârea Consiliului Local și Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea sau terenul neîngrijit se transmit proprietarului/propietarilor clădirii/tronsonului de clădire și a terenului prin grija Compartimentului Taxe și Impozite din cadrul Primăriei comunei Costinești, împreună cu specificarea obligației proprietarilor de a notifica administrației publice locale despre măsurile de remediere luate.

Capitolul VI. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT

Art. 18. Proprietarii clădirilor și ai terenurilor neîngrijite au obligația notificării către Primărie a oricăror măsuri de remediere luate.

Art. 19. În situația în care proprietarii clădirilor și terenurilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții autorității publice locale vor verifica starea tehnică a acestora, întocmind în acest sens un proces-verbal de conformitate.

Art. 20. În cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura, pe numele noului proprietar.

Art. 21. Majorarea impozitului pe clădiri/teren în cazul clădirii neîngrijite și/sau al terenului neîngrijit nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobate cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002, precum și oricăror altor reglementări în această materie.



ANEXE LA REGULAMENT:

- ☐ Anexa nr. 1 - Nota de constatare a stării clădirilor situate în intravilanul comunei Costinești
- ☐ Anexa nr. 2 - Nota de constatare a stării terenurilor situate în intravilanul comunei Costinești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GHEORGHE MECHEANICI



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL COMUNA COSTINEȘTI

ROXANA POPA

COSTINEȘTI, 20.12.2024