**Anexa 1 la HCL nr. 207/26.08.2021**

##### Regulament de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor şi terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Satu Mare, în vederea aplicării prevederilor art.489 alin. (5) – (8) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal

### **CAP.1. GENERALITĂȚI**

**ART.1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT** îl constituie ASIGURAREA PUNERII ÎN VALOARE ŞI ÎN SIGURANŢĂ A FONDULUI CONSTRUIT prin atingerea următoarelor ţinte:

1. gestionarea eficientă a patrimoniului construit
2. punerea in siguranţă a domeniului public
3. cresterea atractivităţii turistice şi investiţionale
4. crearea si asigurarea unui ambient arhitectural plăcut ,a unui spaţiu urban estetic
5. ridicarea conştiinţei civice a cetăţenilor care deţin proprietăţi în clădiri clasificate sau in zone construite protejate clasificate

##### ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condiţiile de aplicare a supraimpozitării pe clădirile si terenurile neintreţinute de pe raza municipiului Satu Mare.

**ART.3. CADRUL LEGAL**

*- COD CIVIL*

*- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executarii construcţiilor şi unele masuri pentru realizarea locuintelor – cu toate modificările şi completările ulterioare*

*- Ordinul MLPTL 839 din17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare*

*- Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, cu completările si modificările ulterioare*

*- Legea 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice-, cu modificările şi completările ulterioare*

*- Legea 350/2001 actualizataă privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*

*- Legea 114/ 1996 republicată a locuinţei, cu modificările şi completările ulterioare*

*-Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor*

*- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*

*- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*

*- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-arhitecturale a clădirilor, cu completările şi modificările ulterioare*

*- H.G. nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora*

- *H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*

**ART.4. DEFINIŢII - Termenii utilizaţi în cuprinsul prezentului regulament au următorul înţeles:**

*- LUCRĂRI DE ÎNTREŢINERE – refacerrea periodică a unor elemente de suprafaţă cu durată scurtă de existenţă (finisaje, protecţii superficiale, straturi de uzură) şi înlocuirea unor piese cu uzură rapidă din instalaţii şi echipamente.*

**-** *MONUMENT* - *construcţie sau parte de construcţie, împreună cu instalaţiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum şi 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, ştiinţific sau tehnic;*

*- NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE – document întocmit de reprezentanţii Instituţiei numiţi prin Dispozitia Primarului, care constă în evaluarea vizuală a stării tehnice a elementelor clădirii, vizibilă dinspre domeniul public, prin care se stabileşte încadrarea clădirii în una dintre cele 4 categorii : foarte bună, bună, satisfacatoare si nesatisfacatoare;*

*- SOMAȚIA - documentul întocmit și comunicat imediat după realizarea Notei tehnice de constatare, prin care* *proprietarului terenului-clădirii/unităţii individuale din clădirea în stare necorespunzătoare, i se aduce la cunoştinţă că are obligaţia de a efectua lucrările care se impun în termenul stabilit, în caz contrar, i se va majora impozitul pe teren/clădire, la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local al Municipiului Satu Mare;*

*- PROPRIETARI - persoane fizice şi juridice de drept public sau privat care deţin în proprietate clădiri sau terenuri;*

*- RECONVERSIE URBANA – proces ce se aplică unui ansamblu urban în scopul revitalizării lui, urmărindu-se modernizarea acestuia prin introducerea de alte noi funcţiuni ;*

- ReparaŢii capitale – înlocuirea sau refacerea parţială sau completă a unor elemente principale ale construcţiei;

- ReparaŢii curente – ansamblu de operaţii efectuate asupra unei construcţii în vederea menţinerii sau readucerii în stare de normală funcţionare, fără afectarea stabilităţii şi integrităţii acesteia;

-REABILITARE - orice fel de lucrări de intervenţii necesare pentru îmbunătăţirea performanţelor de siguranţă şi exploatare a construcţiilor existente inclusive a instalaţiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerinţelor esenţiale de calitate prevăzute de lege;

*- TRONSON DE CLĂDIRE – parte dintr-o clădire , separată prin rost , avand aceleași caracteristici constructive;*

*- TEREN NEÎNGRIJIT – reprezintă terenul care deşi se află într-un cartier construit şi locuit,nu este ocupat de clădiri, şi de obicei este neîngrădit,pe care un s –au efectuat lucrări de prelucrare a solului,nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic si pe care de regulă există abandonate deşeuri(din construcţii,vegetale.etc),pe care este crescută vegetaţie necultivată din abundenta;*

# CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

**ART. 5. Prezentul regulament se aplică tuturor clădirilor și terenurilor în stare necorespunzătoare din Municipiul Satu Mare:**

1. - monumente istorice clasate sau situate in zone construite protejate clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii si publicate in Monitorul Oficial al Romaniei – *Anexa A*
2. - orice clădire din U.A.T. Satu Mare, care pune în pericol sănătatea, viaţa, integritatea fizică şi

siguranţa populaţiei şi/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit

şi a spaţiilor publice urbane

***c)*** - celor situate pe fostele platforme industriale ;

***d)*** - terenurile libere de constructii cuprinse in perimetrul intravilan;

## CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

**ART.6.** Proprietarii clădirilor**,** persoane fizice sau juridice, sunt obligaţi, conform reglementarilor legale in vigoare, să asigure starea tehnică corespunzatoare a acestora, prin efectuarea lucrărilor de consolidare, restaurare, reparații capitale, reparaţii curente si de intreţinere.

Proprietarii terenurilor**,** persoane fizice sau juridice, sunt obligaţi, conform reglementarilor legale in vigoare, să întrețină aceste terenuri, să efectueze lucrări specifice pentru îndepărtarea vegetatiei necultivate,să nu permită depozitarea deşeurilor,să asigure protecţia solului şi să nu pericliteze starea de sănătate a populaţiei.

**ART.7.** Starea tehnică corespunzatoare/necorespunzătoare este stabilită de către Comisia de identificare, numită prin Dispoziția Primarului, respectiv Poliția Locală, în urma întocmirii “Notei tehnice de constatare” - modele prezentate în Anexa B si Anexa C.

**ART.8**. Se stabileşte următoarea clasificare a clădirilor si terenurilor care intră sub incidența acestui regulament, în raport cu starea tehnică a clădirii, respectiv starea de întreţinere a terenurilor, atestată pe baza Notei tehnice de constatare, respectând prevederile pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

a. clădiri cu stare tehnică a clădirii bună sau foarte bună - **stare corespunzătoare**;

b. clădiri cu stare tehnică a clădirii satisfăcătoare sau nesatisfăcătoare - ***stare***

***necorespunzătoare;***

c. terenuri neîngrijite – ***stare necorespunzătoare;***

## CAP. 4. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE

**ART.9.** Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite, cu stare necorespunzătoare, se va face în urma verificărilor şi constatărilor pe teren prin completarea Notei tehnice de constatare a stării clădirilor/terenurilor.

**ART.10.** Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmeşte de către Comisia de identificare pentru aplicarea prevederilor art.489 alin. (5)-(8) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Satu Mare si de către reprezentanții Poliției Locale în cazul terenurilor, în urma sesizărilor transmise de cetăţeni, de instituţii abilitate (Direcţia Judeţeană de Cultură, Inspectoratul de Stat Teritorial în Construcţii, etc.) sau la autosesizare, pe baza constatărilor acelor membrii din cadrul Comisiei de identificare care sunt în subordinea Arhitectului Șef al Municipiului Satu Mare.

Nota tehnică de constatare va fi însoţită în mod obligatoriu de schiţe foto care să ateste starea clădirii/terenului la data inspecţiei.

**ART.11. (1.**) După identificarea şi evaluarea clădirii/terenului în stare necorespunzătoare, Primarul, la propunerea Comisiei de identificare, va soma (anexa D) proprietarul/proprietarii să efectueze lucrările menționate în Nota tehnică de constatare (Anexa B, Anexa C)

**(2.)** Termenul limită de emitere a somației este 30 septembrie a anului fiscal în curs.

**(3.)** Comunicarea somației către proprietarul/proprietarii clădirii/clădirilor sau a terenului/terenurilor se va face cu respectarea prevederilor art. 163 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă.

**(4.)** Până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs proprietarul/proprietarii somat/somați vor întreprinde cel puțin una dintre următoarele măsuri:

**a.) Terenuri neîngrijite: efectuarea lucrărilor stabilite prin Nota de constatare al cărei model se regăseşte în Anexa C**

**b.) Clădiri**

**b.1.)** **Clădiri monumente istorice**

**b.1.1**. obținerea certificatului de urbanism cu valabilitate maximă de 12 luni;

**b.1.2**. obținerea autorizației de construire cu termen de valabilitate în funcție de complexitatea lucrărilor autorizate;

**b.1.3**. executarea lucrărilor și efectuarea recepției la terminarea lucrărilor conform H.G. nr. 273/1994;

**b.2.)** **Clădiri situate în zona de protecție a monumentelor istorice**

**b.2.1**. În cazul lucrărilor pentru care este necesară autorizație de construire

**b.2.1.1** obținerea certificatului de urbanism cu valabilitate maximă de 12 luni

**b.2.1.2.** obținerea autorizației de construire cu termen de

valabilitate în funcție de complexitatea lucrărilor autorizate

**b.2.1.3**. executarea lucrărilor și efectuarea recepției la

terminarea lucrărilor conform H.G. nr. 273/1994

**b.2.2**. În cazul lucrărilor pentru care, conform art. 11 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nu este necesară autorizație de construire

**b.2.2.1**. executarea lucrărilor, cu respectarea prevederilor legale

**b.2.2.2**. prezentarea a unui contract de execuție a cărui termen

maxim de execuție este 30 noiembrie a anului fiscal următor a

anului emiterii somației/somațiilor.

**b.3.)** **Alte clădiri decât cele menționate la punctele b.1. și b.2.**

**b.3.1**. În cazul lucrărilor pentru care este necesară obținerea autorizației

de construire

**b.3.1.1** obținerea certificatului de urbanism cu valabilitate

maximă de 12 luni

**b.3.1.2**. obținerea autorizației de construire cu termen de

valabilitate în funcție de complexitatea lucrărilor autorizate

**b.3.1.3**. executarea lucrărilor și efectuarea recepției la

terminarea lucrărilor conform H.G. nr. 273/1994

**b.3.2**. În cazul lucrărilor pentru care, conform art. 11 din Legea nr.

50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nu este

necesară autorizație de construire

**b.3.2.1**. executarea lucrărilor

**b.3.2.2**. prezentarea a unui contract de execuție a cărui termen

maxim de execuție este 30 noiembrie a anului fiscal următor a

anului emiterii somației/somațiilor.

**(5.)** Măsurile prevăzute la alin. (4) vor fi comunicate în scris până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs, cu documente justificative în acest sens. Documentele se vor depune la Primăria Municipiului Satu Mare.

(**6.)** Comunicările și documentele menționate la alin.(5.), depuse după data de 01.01 a anului următor termenului de 30 noimebrie, pot produce efecte fiscale doar pentru anul fiscal următor.

**(7.)** În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare, Comisia de identificare va analiza documentele depuse ( menționate la alin. 5) și va întocmi Procesul verbal de conformare (Anexa E) sau Nota de constatare (Anexa F), după caz.

**(8.)** În cazul în care, după expirarea termenului acordat, care nu poate depăşi data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs, se constată că proprietarul/proprietarii nu a efectuat lucrările menționate în Nota tehnică de constatare (Anexa B sau Anexa C), sau nu au prezentat documentele menționate la alin. (4) și pentru care Comisia de identificare nu a întocmit Proces verbal de conformare, Comisia de identificare va întocmi, în termen maxim 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului acordat, o Notă de constatare (Anexa F), în care va fi consemnată menţinerea clădirii/terenului în categoria ca fiind in stare necorespunzătoare. Nota de constatare (Anexa F) va fi insoţită în mod obligatoriu de schiţe foto care să ateste starea clădirii/terenului la data inspecţiei.

**(9.)** Nota de constatare şi documentaţia aferentă se transmit în termen de maximim 3 zile lucrătoare de la data întocmirii Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale Satu Mare. În acest caz, Direcția de Impozite și Taxe Locale Satu Mare, va pregăti materialele astfel încât să poate fi inițiat și supus spre aprobarea Consiliului Local Satu Mare proiectul de hotărare de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Hotărarea trebuie adoptată cel târziu in ultima şedinta din anul în curs cu aplicabilitate pentru anul fiscal următor.

(**10.**) Dacă în termenul acordat, proprietarul s-a conformat somaţiei şi comunică în scris măsurile de remediere luate, Comisia de identificare va verifica realitarea susţinerilor contribuabililor, întocmind în acest sens un Proces verbal de conformare (Anexa E) privind lucrările executate şi încadrarea imobilului în stare corespunzatoare, după caz, începând cu anul fiscal următor.

**(11.)** În cazul clădirilor cu destinație de locuit individuale/colective și/sau cu altă destinație, fațadele principale vor fi tratate unitar.

**(12**.) La data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs, Comisia de identificare va analiza valabilitatea tuturor certificatelor de urbanism, autorizații de construire și contracte de execuție și în cazul expirării acestora și nerealizării lucrărilor de intervenție menționate în Nota tehnică de constatare, va propune aplicarea majorării impozitului pentru imobilul în cauză începând cu anul fiscal următor celei în care proprietarul/proprietarii a fost/au fost somat/somați.

(**13**.) Contestațiile la deciziile de impunere se vor depune la Direcția de Impozite și Taxe Locale Satu Mare.

(**14**.) Termenul limită de depunere a contestațiilor la deciziile de impunere este de 45 de zile.

**(15.)** Contestațiile la deciziile de impunere vor fi soluționate de Direcția de impozite și Taxe Locale Satu Mare cu solicitarea punctului de vedere a Comisiei de identificare.

**(16.)** Se pot excepta de la prevederile alin. (11), fațadele comune situate la parterul imobilului în cazul în care această parte are altă destinație decât cea de locuit și proprietarul/proprietarii se conformează prevederilor alin. (4).

(**17.**) După identificarea imobilelor de către Comisia de identificare, aceasta va solicita informații cu privire la proprietarul/proprietarii imobilului înregistrate în evidențele fiscale a Direcției de Impozite și Taxe Locale Satu Mare, iar în cazul în care acestea nu figurează în evidențele fiscale, informaţiile vor fi solicitate Direcţiei de Evidență a Persoanelor.

**(18.)** În cazul in care proprietarul unei clădiri sau al unui teren în stare necorespunzătoare instrăineaza imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia sa efectueze lucrările enumerate în Nota tehnică de constatere (Anexa B, Anexa C), se reia procedura de la ART. 11 pct.(1) pe numele noului proprietar.

**(19.)** Proprietarii clădirilor identificate cu stare necorespunzătoare, după efectuarea integrală a lucrărilor enumerate în Nota tehnică de constatare și după ce li s-a întocmit Procesul verbal de conformare, pot beneficia de scutire de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 5 ani consecutivi, cu începere din anul fiscal următor celui în care se efectuează recepţia la terminarea lucrărilor, cu respectarea prevederilor cuprinse în Regulamentul de acordare a acestei facilități fiscale.

**CAP. 5. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.12.** Procentul impozitului majorat se stabileşte anual prin Hotărărea Consiliului Local de stabilire a impozitelor şi taxelor locale în Municipiul Satu Mare..

**ART.13. (1.)** Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Satu Mare, individual pentru fiecare clădire/teren în parte şi se aplică tuturor proprietarilor din imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

(2) Fac exceptie de la supraimpozitare imobilele în stare necorespunzătoare pentru care proprietarii:

a.) dețin autorizație de construire sau de desfiinţare valabilă, emisă anterior somaţiei.

b.) dețin corpuri independente de clădiri care se află în curtea interioară și nu au fațade către domeniul public ( stradă, alee, piață, etc.)

**ART.14.** Hotărârea Consiliului Local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea/terenul în stare necorespunzătoare şi Nota tehnică de constatare se transmite proprietarului/proprietarilor cladirii/tronsonului de clădire/terenului prin grija Direcţiei Impozite si Taxe Locale Satu Mare.

**CAP. 6. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.15.** Proprietarii clădirilor/ternurilor în stare necorespunzătoare au obligaţia notificării către Primărie a oricăror măsuri de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se aplică automat şi în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită de Consiliul Local.

**ART.16.** În situaţia în care proprietarii clădirilor în stare necorespunzătoare comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanţii autorităţii publice locale vor verifica starea tehnică a acesteia prin întocmirea unei noi Note de constatare, pe baza căreia se va stabili păstrarea/sistarea măsurii impozitului majorat, începând cu anul fiscal următor.

**ANEXE :**

* *Anexa A -* ***Lista Monumentelor Istorice*** *aprobate de Ministerul Culturii si publicate in Monitorul Oficial al Romaniei*
* *Anexa B- Nota tehnică de constatare a stării tehnice a clădirii*
* *Anexa C - Nota tehnică de constatare a stării terenurilor*
* *Anexa D – Somație*
* *Anexa E - Proces verbal de conformare*
* *Anexa F - Notă de constatare*

Birou Finalizări Construcții

Șef birou

Ing. Armos Attila

Președinte de ședință, Secretar general,