

**Regulament privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului
pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza Municipiului Sighișoara**

CAP. I. GENERALITĂȚI

⁵

ART. 1. SCOPUL 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 care dețin proprietăți;
- asigurarea cultivării terenurilor , amenajarea și folosirea lor pentru producția agricolă.

ART. 2. OBIECTUL REGULAMENTULUI este elaborarea cadrului legal local privind condițiile de majorare a impozitelor cu 500% pe clădirile și terenurile neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Sighișoara.

ART. 3. CADRUL LEGAL

- **CODUL CIVIL;**
- *Ordinul ANRSC nr.82/2015 privind aprobarea Regulamentului - cadru al serviciului de salubritate a localităților;*
- *Ordonanța de Guvern nr.21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare*
- *Ordonanța de Guvern nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;*
- *Ordinul MDRL nr.839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;*

- *Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr.114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;*
- *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*
- *Hotărârea Consiliului Local nr. 181 din 23 noiembrie 2017 privind stabilirea obligațiilor și responsabilităților instituțiilor publice, agenților economici, celorlalte persoane juridice și a cetățenilor, pentru asigurarea unui climat de ordine și curățenie pe teritoriul municipiului Sighișoara*

ART. 4. DEFINIȚII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- **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;*
- **MONUMENT** - *construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilară 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 tehnic;*
- **NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE** - *document întocmit de reprezentanții Primăriei numiți prin dispoziția primarului, care constă în evaluarea vizuală a stării tehnice a elementelor clădirii, prin care se stabilește încadrarea clădirii în una dintre cele 4 categorii: foarte bună, bună, satisfăcătoare și nesatisfăcătoare a clădirilor și a terenurilor neîngrijite;*
- **PROPRIETARI** - *persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în proprietate*

clădiri și terenuri;

- **REPARAȚII CAPITALE** - înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale construcției;

- **REPARAȚII CURENTE** - ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare de normală de funcționare, fără afectarea stabilității, integrității, a elementelor de arhitectură și de fațadă;

- **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;

- **RESTAURARE** - ansamblu de proceduri științifice, bazate pe documentare și cercetare prealabilă, prin care se urmărește restituirea unui aspect, cât mai apropiat de original, al unei construcții, opere de artă, de arheologie, de etnografie etc. cât și stoparea proceselor distructive și a degradărilor suferite, prin folosirea unei metodologii adecvate și a unor materiale proprii fiecărui domeniu;

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

- **TEREN NEÎNGRIJIT** - reprezintă terenul care deși se află într-un cartier construit și locuit, unde este ocupat de clădiri și, de obicei, este neîngrădit, pe care nu s-au efectuat lucrări de pre-lucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic și pe care de regulă există abandonate deșeuri (din construcții, vegetale, etc), pe care este crescută vegetație necultivată din abundență (buruiană);

-**TERENURILE CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ:** terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din aranjamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de

depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurilor neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

CAP.2 DOMENIUL TERITORIAL DE APLICABILITATE

ART. 5. Prezentul regulament se aplică tuturor clădirilor și terenurilor neîngrijite din Municipiul Sighișoara, situate în intravilan, dar cu prioritate:

- a) - monumentelor istorice clasate sau situate în zone construite, protejate, clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii, publicate în Monitorul Oficial al României;
- b) - celor situate în fostele incinte industriale;
- c) - terenurilor libere de construcții cuprinse în perimetrul intravilan.

CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

ART. 6. Proprietarii clădirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să asigure starea tehnică corespunzătoare a acestora, prin efectuarea lucrărilor de consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere ori de câte ori este nevoie.

Proprietarii terenurilor din intravilan, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să întrețină aceste terenuri, să efectueze lucrări specifice pentru îndepărtarea vegetației necultivate și să nu permită depozitarea deșeurilor ori de câte ori este nevoie.

ART. 7. Starea corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții împuterniciți ai Municipiului Sighișoara, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare" - modele prezentate în Anexa nr. 9.1 și Anexa nr. 9.2.

ART. 8. Clădirile/terenurile care intră sub incidența acestui regulament, sunt cele încadrate la stare necorespunzătoare.

Se stabilește următoarea clasificare a clădirilor/terenurilor, în raport cu starea tehnică a clădirii/terenului atestată pe baza Notei tehnice de constatare:

- a. clădiri cu stare tehnică a clădirii satisfăcătoare (stare necorespunzătoare);
- b. clădiri cu stare tehnică a clădirii nesatisfăcătoare (stare necorespunzătoare);
- c. terenuri neîngrijite (stare necorespunzătoare).

CAP. 4 PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE

ART. 9. Identificarea clădirilor neîngrijite privind starea tehnică se va face în urma verificărilor și constatărilor în teren, prin completarea Notei tehnice de constatare a stării clădirilor.

ART. 10. Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește de către reprezentanții primăriei numiți prin dispoziție de către primar. Ea trebuie să fie însoțită obligatoriu de fotografii care să ateste starea clădirii.

ART. 11. Încadrarea clădirilor în categoria clădiri neîngrijite se va face conform următoarei metodologii:

- A. Clădirea neîngrijită este clădirea care prezintă degradări cu stare tehnică necorespunzătoare.
- B. Fac excepție de la majorarea impozitului pe clădirile neîngrijite pentru care proprietarii dețin Autorizație de Construire valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat la Inspectoratul Județean în Construcții și la Primărie, începerea lucrărilor.
- C. În vederea identificării clădirilor neîngrijite, prin dispoziția Primarului municipiului Sighisoara, s-a constituit "Comisia de identificare și evaluare a clădirilor și terenurilor neîngrijite" în scopul efectuării verificărilor pe raza unității administrativ-teritoriale și a întocmirii notei tehnice de constatare a stării tehnice a clădirii.
- D. După identificarea și evaluarea clădirii, prin grija Comisiei, proprietarul va fi somat ca în termen de maximum 2 luni să înceapă procedurile în vederea remedierilor solicitate în somatie, fiind informat în același timp ca termenul maxim pentru efectuarea lucrărilor de întreținere (reparații) este între 6 luni și 1 an (în funcție de complexitatea lucrării). Pe tot parcursul acestei perioade, proprietarul are obligația de a informa în scris Comisia, lunar, despre stadiul lucrărilor (avize obținute, etc). În același timp, el va fi informat, ca în cazul în care în termen de 2 luni, nu va da curs somatiei, se va trece la demararea procedurilor de supraimpozitare.
- E. Proprietarul poate solicita o amânare atât a termenului de începere a procedurilor în vederea reparațiilor, cât și a termenului de finalizare a lucrărilor, a cărei justificare va fi apreciată de către Comisie.

- F. Dacă în termen de 2 luni, proprietarul s-a conformat somației, el va avea obligația de a informa Comisia lunar despre stadiul lucrărilor, iar la finalizarea lucrărilor să trimită o notificare Comisiei în care să precizeze acest lucru. Informarea poate fi trimisă și pe mail, pe adresa contact@primaria-sighisoara.ro
- G. În cazul în care proprietarul nu informează comisia referitor la stadiul lucrărilor o perioadă mai lungă de 2 luni și în urma verificărilor la fața locului se constată că nu au fost remediate problemele notificate, vor începe procedurile de suprainpozitare.
- H. Dacă în interiorul termenului de 2 luni, proprietarul nu a dat curs somației, se va încheia un proces verbal cu propunerea de suprainpozitare.
- I. În cazul în care, după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, comisia va încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neglijată. În acest caz, Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului și celelalte documente vor fi transmise în maximum 3 zile, Compartimentului Impozite și Taxe – Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe din cadrul Municipiului Sighișoara, care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.
- J. În cazul în care proprietarul nu va notifica administrația publică locală, respectiv Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neglijate situate în intravilanul municipiului Sighișoara, privind remedierea situației imobilului, cu dovezi în acest sens, impozitul majorat se va aplica și în anii fiscali următori la nivelul cotelor de majorare stabilite prin hotărârile anuale ale consiliului local.
- K. În situația în care proprietarii imobilelor neglijate comunică luarea măsurilor de remediere, membrii Comisiei de identificare a clădirilor și terenurilor neglijate situate în intravilanul municipiului Sighișoara au obligația ca în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data notificării să verifice realitatea susținerii contribuabilului, întocmind în acest sens o Notă de constatare însoțită de fotografii doveditoare, care se comunică în termen de 3 zile de la data întocmirii Compartimentului Impozite și Taxe – Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe. Dacă se confirmă remedierea situației imobilului, justificată cu documente doveditoare, la sesizarea Compartimentului Impozite și Taxe – Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe, primarul municipiului Sighișoara va propune spre adoptare Consiliului local al municipiului Sighișoara proiectul de hotărâre de încetare a aplicabilității hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv, începând cu 1 ianuarie a anului fiscal următor.
- L. În cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren neglijat înstrăinează imobilul,

respectiv înainte termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reiau procedurile de la capitolele IV, respectiv V, pe numele noului proprietar. Acesta nu va prelua automat majorarea impozitului, ci va fi supus aceleiasi proceduri.

CAP. 5. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA TERENURILOR NEÎNGRIJITE

ART. 12. Identificarea terenurilor neîngrijite situate în intravilan cu stare tehnică necorespunzătoare, se va face în urma verificărilor și constatărilor în teren, prin completarea Notei tehnice de constatare a stării terenurilor.

ART. 13. Nota tehnică de constatare a stării terenurilor se întocmește de către reprezentanții primăriei numiți prin dispoziția primarului.

ART. 14. Încadrarea terenurilor situate în intravilan, în categoria terenurilor neîngrijite se va face conform următoarei metodologii:

- A. Terenul neîngrijit reprezintă terenul care deși se află într-un cartier construit și locuit, nu este ocupat de clădiri și, de obicei, este neîngrădit, pe care nu s-au efectuat lucrări de prelucrare 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).
- B. Fac excepție de la majorarea impozitării terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin Autorizație de Construire valabilă, în vederea construirii/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul Județean în Construcții și la Primărie, începerea lucrărilor.
- C. În vederea identificării terenurilor din intravilan, care intră în categoria terenurilor neîngrijite, se împuternicesc angajații Primăriei, să efectueze verificări pe raza unității administrativ - teritoriale, și să întocmească nota tehnică de constatare a stării terenurilor.
- D. După identificarea și evaluarea terenului, prin grija Comisiei, 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.
- E. Dacă în interiorul termenului de 15 zile, proprietarul terenului s-a conformat somației, se încheie proces - verbal de conformitate.

F. Dacă după expirarea termenului acordat, se constată în teren, că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere necesare, Comisia va încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea terenului în categoria celor considerate, conform prezentului Regulament, ca fiind neîngrijite. În acest caz, Nota de constatare cu propunerea de majorare a impozitului și celelalte documente vor fi transmise, Compartimentului Impozite și Taxe – Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe din cadrul Municipiului Sighișoara, care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru terenul respectiv.

CAP. 6. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT

ART. 15. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

ART. 16. În baza prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor și taxelor pentru anul următor, în cazul clădirilor și terenurilor stabilite ca având stare tehnică necorespunzătoare se aplică majorarea impozitului.

ART. 17. Măsura impozitului majorat se aprobă de către consiliul local al Municipiului Sighișoara, individual pentru fiecare clădire/teren în parte și se aplică tuturor proprietarilor/coproprietarilor imobilului, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

ART. 18. Hotărârea Consiliului Local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea/terenul neîngrijit și Nota tehnică de constatare, se transmit proprietarilor/coproprietarilor clădirii/tronsonului de clădire/terenului prin grija Compartimentului Impozite și Taxe – Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe din cadrul Municipiului Sighișoara.

CAP. 7. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT

ART. 19. Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite au obligația notificării Comisiei cu privire la stadiul măsurilor de remediere luate, în caz contrar impozitul majorat se aplică automat și în anii fiscali următori la nivelul cotei de majorare stabilită de consiliul local.

ART. 20. În situația în care proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite comunică luarea măsurilor

de remediere, reprezentanții autorității 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.

ART. 21. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

- **Anexa nr. 9.1** - Nota de constatare a stării tehnice a clădirii;
- **Anexa nr. 9.2** - Nota de constatare a stării tehnice a terenului intravilan;
- **Anexa nr. 9.3** - Nota de constatare;
- **Anexa nr. 9.4** – Somație.

COMISIA

**de identificare a imobilelor (clădiri /terenuri) neîngrijite de pe raza municipiului
Sighișoara – Constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Sighișoara nr. 175 din
02.04.2021**

1. Ioan Fedor Pascu – Consilier Superior – *Compartimentul Reabilitări Clădiri istorice și patrimoniu UNESCO - Directia Arhitect Sef - Președinte* [redacted]
2. Florin Murzea – Referent Superior – *Compartimentul Disciplină și finalizare construcții, - Directia Arhitect Sef - Membru* [redacted]
3. Adrian – Nicolae Badau – Consilier superior – *Compartiment Cadastru și Administrare Terenuri agricole și forestiere - Membru* [redacted]
4. Radu Huma – Referent superior - *Compartiment Cadastru și Administrare Terenuri agricole și forestiere - Membru* [redacted]
5. Alin Maior – Inspector Superior - *Compartiment Cadastru și Administrare Terenuri agricole și forestiere - Membru* [redacted]
6. Ritu Mihai - *Consilier superior – Serviciul Monitorizare Servicii publice, guvernanta corporativă - Secretar* [redacted]

**Anexa nr. 9.1 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite
de pe raza Municipiului Sighișoara**

**CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE**

**NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA**

Învelitoare		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	2
☐ degradări medii	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	6
☐ 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 țigla, tablă, șindrilă etc.

1. Acoperiș

Cornișă - Streașină - Atic		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	1
☐ degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și reparație parțială.	3
☐ degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuirea totală. Risc pentru trecători.	5

*Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată.

2. Fațede

Tencuială		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	2
☐ degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10% - 30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și reînnoiesc.	6
☐ 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
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Zugrăveală exfoliantă incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
☐ degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10% - 30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se reînnoiesc.	3
☐ degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de DMO. Suprafețele se reînnoiesc și se repune în tablatură.	5

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

Tâmplărie		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Vopsire defectuasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elementele de tâmplărie. Tâmplăria se revoacă și se remediază punctual.	1
☐ degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
☐ degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elementele de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respectă reglementările PUG avizat (de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original.	5

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

Elemente decorative ale fațedei		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	2
☐ degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
☐ degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători	10

13. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri defum care prezintă elemente de corăție lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau eficienței	8
☐ degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.	15

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

Pereți		Punctaj
☐ fără degradări		0
☐ degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat	16
☐ degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată.	30

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

4. Împrejmuire

Punctaj

☐ fără degradări		0
☐ degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
☐ degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață	3
☐ degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile, împrejmuirea lipsește parțial	5

* 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 probabilele 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 scutite 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 al șarpantei, sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejurării, 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 (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 punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

Stare tehnică foarte bună :	0 %	- CORESPUNZĂTOARE
Stare tehnică bună :	0,1 % - 6,0 %	- CORESPUNZĂTOARE
Stare tehnică satisfăcătoare :	6,1 % - 25%	- NECORESPUNZĂTOARE
Stare tehnică nesatisfăcătoare :	> 25,1 %	- NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CORESPUNZĂTOARE/ NECORESPUNZĂTOARE

SEMNĂTURI,

Anexa nr. 9.2 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de
pe raza Municipiului Sighișoara

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

NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE A STĂRII TERENURILOR DIN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

Adresă:

Data:

1 .întreținere

☐ întreținut	0
☐ Neîntreținut și/sau neîngrădit	50
☐ Fără deșeuri	0
☐ Cu deșeuri	50

Calculul punctajului în urma evaluării.

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

Punctajul de referință este de 100 de puncte.

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

Punctajul total se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Categoria de impozitare a terenului.

Majorarea impozitului cu 500% pentru punctajul procentual egal cu 50 % - STARE NECORESPUNZĂTOARE.

Majorarea impozitului cu 500% pentru punctajul procentual egal cu 100 % - STARE NECORESPUNZĂTOARE.

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CORESPUNZĂTOARE/ NECORESPUNZĂTOARE

SEMNĂTURI,

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ SIGHIȘOARA

NR. /

NOTA DE CONSTATARE

Comisia numită prin dispoziția primarului de identificare a imobilelor (terenuri/clădiri)
neîngrijite de pe raza administrativă a municipiului Sighișoara s-a
deplasat în teren în data de în locația și a
constatat următoarele:

- Teren - Clădire
- Măsuri dispuse: (majorarea impozitului pe clădiri cu% și teren cu%)

COMISIA

de identificare a imobilelor (terenuri /clădiri) neîngrijite de pe raza municipiului Sighișoara

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ SIGHIȘOARA

NR. /

S O M A Ţ I E

Prin care vă punem în vedere ca până la data desă
procedați la luarea măsurilor de salubritate a terenului și până la data de.....
pentru salubritatea și punerea sub siguranță a clădirii .

În temeiul art.1, alineatul 1, 2 și 3 din Legea nr.153/2011 privind măsuri de creștere a calității
arhitectural-ambientale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.1376 alin.1 și art.1378 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,
cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului ministrului
dezvoltării regionale și locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a
Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările
ulterioare, art.17, alin.4;

În temeiul prevederilor art. 9 lit.a,b,c, și art.10 lit. a, b, c din OG.nr.21/2002 privind
gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 489, alin.5,6,7,și 8 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal,
cu modificările și completările ulterioare;

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

C O M I S I A

de identificare a imobilelor (clădiri /terenuri) neîngrijite de pe raza municipiului Sighișoara

Data:

**Avizat
Arhitect Șef
Irina Tătăranu**

Întocmit
Consilier superior Ioan F. Pascu
Compartiment Reabilitări Clădiri Istorice și Patrimoniul UNESCO