

Regulament de stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și 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 ȘI ÎN SIGURANȚĂ A FONDULUI CONSTRUIT prin atingerea următoarelor ținte:

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

ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condițiile de aplicare a supraimpozitării pe clădirile și terenurile neîntreținute de pe raza municipiului Satu Mare.

ART.3. CADRUL LEGAL

- COD CIVIL

- *Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – cu toate modificările și completările ulterioare*

- *Ordinul MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*

- *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare*

- *Legea 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice-, cu modificările și completările ulterioare*

- *Legea 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul*

- *Legea 114/ 1996 republicată a locuinței, cu modificările și completările ulterioare*

- *Legea 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu modificările și completările ulterioare*

- *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 și modificările ulterioare
- H.G. nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora
- H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu completările și modificările ulterioare
- O.U.G. nr. 61/2002 privind colectarea creanțelor bugetare

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

- *LUCRĂRI DE ÎNTREȚINERE* – refacerrea periodică a unor elemente de suprafață cu durată scurtă de existență (finisaje, protecții superficiale, straturi de uzură) și înlocuirea unor piese cu uzură rapidă din instalații și echipamente.
- *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 tehnic;
- *NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE* – document întocmit de reprezentanții Instituției numiți prin Dispoziția Primarului, care constă în evaluarea vizuală a stării tehnice a elementelor clădirii, vizibilă dinspre domeniul public, prin care se stabilește 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/unității individuale din clădirea în stare necorespunzătoare, i se aduce la cunoștință că are obligația 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 și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie 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 funcțiuni ;

- *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 funcționare, fără afectarea stabilității și integrității acesteia;
- REABILITARE* - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente inclusive a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege;
- *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, nu este ocupat de clădiri, și de obicei este neîngrădit, pe care n-au efectuat lucrări de prelucrare 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;

CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

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

- a) - 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 – *Anexa A*
- b) - orice clădire din U.A.T. Satu Mare, care pune în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane
- c) - celor situate pe fostele platforme industriale ;
- e) - terenurile 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 capitale, reparații curente și de întreținere.

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

ART.7. Starea tehnică corespunzătoare/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 și Anexa C.

ART.8. Se stabilește următoarea clasificare a clădirilor și terenurilor care intră sub incidența acestui regulament, în raport cu starea tehnică a clădirii, respectiv starea de întreținere 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 neglijate – **stare necorespunzătoare;**

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

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

ART.10. Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește 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 și de către reprezentanții Poliției Locale în cazul terenurilor, în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Direcția Județeană de Cultură, Inspectoratul de Stat Teritorial în Construcții, etc.) sau la autosesizare, pe baza constatărilor acelor membrii din cadrul Comisiei de identificare care sunt în subordinea Direcției Arhitectului Șef al Municipiului Satu Mare.

Nota tehnică de constatare va fi însoțită în mod obligatoriu de schițe foto care să ateste starea clădirii/terenului la data inspecției.

ART.11. (1.) După identificarea și evaluarea clădirii/terenului în stare necorespunzătoare, Primarul, la propunerea Comisiei de identificare, va soma (anexa D) proprietarul/propietarii 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/propietarii 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/propietarii somat/somați vor întreprinde cel puțin una dintre următoarele măsuri:

a.) Terenuri neîngrijite: efectuarea lucrărilor menționate 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 necesar ~~autoriza~~ 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 necesar 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 necesar 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 în curs, 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 clădirilor pentru care proprietarul/propietarii nu au prezentat până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs acte , documente menționate la alin. (4), Comisia de identificare, în termen de 5 zile lucrătoare, va întocmi o Notă de constatare (Anexa F) , în care va fi consemnată menținerea clădirii/ternul în categoria ca fiind în stare necorespunzătoare.

(9.) În cazul în care, după expirarea termenului acordat, care nu poate depăși data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs, se constată că proprietarul/propietarii 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 menținerea clădirii/terenului în categoria ca fiind în stare necorespunzătoare. Nota de constatare (Anexa F) va fi însoțită în mod obligatoriu de schițe foto care să ateste starea clădirii/terenului la data inspecției.

(10.) Nota de constatare și documentația aferentă se transmit în termen de maximum 3 zile lucrătoare de la data întocmirii Direcției de Impozite și Taxe Locale Satu Mare. În acest caz, Direcția de Impozite și Taxe Locale Satu Mare, va pregăti materialele astfel încât să poate fi înțiat și i supus spre aprobarea Consiliului Local Satu Mare proiectul de hotărare de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. Hotărarea trebuie adoptată cel târziu în ultima ședință din anul în curs cu aplicabilitate pentru anul fiscal următor.

(11.) Dacă în termenul acordat, proprietarul s-a conformat somației și comunică în scris măsurile de remediere luate, Comisia de identificare va verifica realitatea susținerilor contribuabililor, întocmind în acest sens un Proces verbal de conformare (Anexa E) privind lucrările executate și încadrarea imobilului în stare corespunzătoare, după caz, începând cu anul fiscal următor.

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

(13.) 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/propietarii a fost/au fost somat/somați.

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

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

(16.) 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.

(17.) Se pot excepta de la prevederile alin. (12), fațadele comune situate la parterul imobilului în cazul în care această parte are altă destinație decât cea de locușii proprietarul/propietarii se conformează prevederilor alin. (4).

(18.) După identificarea imobilelor de către Comisia de identificare, acesta va solicita informații cu privire la proprietarul/propietarii 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, se va solicita de la Serviciul Public Comunitar Local de Evitență a Persoanelor.

(19.) În cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren în stare necorespunzătoare înstrăinează imobilul respectiv înainte termenului la care trebuia să efectueze lucrările enumerate în Nota tehnică de constatare (Anexa B, Anexa C), se reia procedura de la ART. 11 pct.(1) , pe numele noului proprietar.

(20.) Proprietarii clădirilor identificate cu stare necorespunzătoare, după efectuarea integrală a lucrărilor enumerate în Nota tehnică de constatare și 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 recepția 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 stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și 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 și se aplică tuturor proprietarilor din imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost adoptată hotărârea.

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

a.) dețin autorizație de construire valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării și au anunțat Inspectoratul de Stat Teritorial în Construcții și Primăria, despre începerea lucrărilor până cel târziu la data de 30 noiembrie.

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

ART.14. Hotărârea Consiliului Local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea/terenul în stare necorespunzătoare și Nota tehnică de constatare se transmite proprietarului/propietarilor clădirii/tronsonului de clădire/terenului prin grija Direcției Impozite și Taxe Locale Satu Mare.

CAP. 6. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT

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

ART.16. În situația în care proprietarii clădirilor în stare necorespunzătoare comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții autorității publice locale vor verifica starea tehnică a acestora 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*