

ANEXA 1 la HCL 109/27.09.2017  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BALAJEC TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚĂ STELIAN

**Regulament privind stabilirea condițiilor de majorare a  
impozitului pe clădirile neîngrijite de pe raza Municipiului Zalău**

## CAP.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 care dețin proprietăți

**ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI** este elaborarea cadrului legal local privind condițiile de majorare a impozitelor cu pana la 500% pe clădirile neîngrijite de pe raza Municipiului Zalău.

### ART.3. CADRUL LEGAL

- CODUL CIVIL
- Ordinul ANRSC NR.82/2015- Regulamentul cadru al serviciului de salubritate a localitatilor.
- Ordonanta de Guvern nr.21/2002(actualizata)privind gospodaria localitatilor urbane si rurale
- Ordonanta de guvern nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, actualizata
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - cu toate modificările și completările ulterioare ;
- Ordinul MLPTL nr.839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu completările si modificările ulterioare;
- Legea nr.422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Legea nr.114/1996 republicată a locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.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;
- Legea nr.215 /2001 - Legea administrației publice locale republicată,actualizată.

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

- **ÎNTREȚINERE CURENTA** - 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 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 TEHNICA DE CONSTATARE** - document întocmit de reprezentanții Primăriei numiti 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, satisfăcătoare si nesatisfăcătoare.
- **PROPRIETARI** - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri;
- **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 și integrității acesteia;
- **REABILITARE** - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranța si exploatare a construcțiilor existente inclusiv a instalațiilor aferente, in 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;

## **CAP.2 DOMENIUL TERITORIAL DE APLICABILITATE**

**ART. 5.** Prezentul regulament se aplică tuturor clădirilor neîngrijite din Municipiul Zalău, dar cu prioritate :

- 1) monumentelor istorice clasate sau situate în zone construite, protejate, clasificate pe Lista Monumentelor Istorice aprobate de Ministerul Culturii, publicate în Monitorul Oficial al României,
- 2) celor situate în fostele incinte industriale ;

### **CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE**

**ART.6.** (1) 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.

**ART.7.** Starea tehnică corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții împuterniciți ai Municipiului Zalău, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare" - model prezentat în Anexa nr. 1.

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

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

- 1) clădiri cu stare tehnică a clădirii satisfăcătoare (stare necorespunzătoare)
- 2) clădiri cu stare tehnică a clădirii nesatisfăcătoare (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.

**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, se imputernicesc angajații primăriei să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale, și să întocmească nota tehnică de constatare a stării tehnice a clădirii
- D. După identificarea și evaluarea clădirii, prin grija persoanelor prevăzute la lit. C, proprietarul va fi somat ca în termen de 6 luni să efectueze lucrările de întreținere necesare și să mențină în continuare clădirea în stare de îngrijire.
- E. Dacă în interiorul termenului de 6 luni, proprietarul clădirii 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, persoanele prevăzute la lit. C vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii 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, Direcției Economice – Serviciul Impuneri, Încasări, Control Persoane Fizice și Serviciul Impuneri, Încasări, Control Persoane Juridice, care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.

## **CAP. 5. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART.12** Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

**ART.13** În baza prevederilor Codului Fiscal și a Hotărârii Consiliului Local pentru stabilirea impozitelor și taxelor pentru anul următor, în cazul clădirilor **stabilite ca având stare necorespunzătoare** se aplica majorarea impozitului.

**ART.14** Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, individual pentru fiecare clădire 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.15** Hotărârea Consiliului Local, Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea neîngrijită și Nota tehnică de constatare, se transmit proprietarilor/coproprietarilor clădirii/tronsonului de clădire prin grija Direcției Economice – Serviciul Impuneri Încasări Control Persoane Fizice și Serviciul Impuneri Încasări Control Persoane Juridice.

## **CAP. 7. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

**ART .16** Proprietarii clădirilor neîngrijite au obligația notificării către Primăria Municipiului Zalău, 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.17** În situația în care proprietarii clădirilor neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții Primăriei numiți prin dispoziția primarului vor verifica starea tehnică a acestora prin întocmirea unei noi Note de constatare, pe baza căreia se va stabili păstrarea / sistarea măsurii impozitului majorat.

**ART. 18.** Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

- *Anexa nr. 1* - Nota de constatare a stării tehnice a clădirii
- *Anexa nr.2* - Nota de constatare
- *Anexa nr.3* - Somație

ANEXA 1 la HCL 109/27.06.2017  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BALAJEL TEODOR



CONTRASELANEAZĂ  
SECRETAR  
POTROVIȚA STELIAN

Anexa nr .1 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile neîngrijite de pe raza Municipiului Zalău

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

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN ZALĂU, ADRESA .**

**1. ACOPERIS**

Învelitoare		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Înveltoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficiență reșezarea materialului înveltoarei și remedieri locale.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Înveltoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (1 0-30 % din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Înveltoarea 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 țigă, tablă, șindriță etc

Cornișă - Streașină - Afie		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. Suficiență reparația punctuală.	1
<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.	3
<input type="checkbox"/> 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. FAȚADE**

Tencuială		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuiei. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.	0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuiei (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	2
<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	6
		10



\*Se vor lua in 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.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30%) din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatica neadeverată, neconformă cu paletanul stabilit în studiul de fațade din Centrala Istorică elaborat de PMO. Suprafețele se rețac și se rezugrăvesc în totalitate.	5
* 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 (scoajită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1
<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 avizate ( de ex. PVC in loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original. Necesită înlocuire completă.	5
* Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloaneși jaluze, dacă este cazul), uși (împreună cu vitine), porți de acces.		
Elemente decorative ale fațadei		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		0
<input type="checkbox"/> fără degradări		2
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	6
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	10
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de închirigerile care lipsesc. Risc major pentru trecători.	

### 3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR

Șarpantă		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		0
<input type="checkbox"/> fără degradări		8
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri defum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau căpriorilor.	15
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucrare lipsă parțial sau total.	
Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucrările etc componente ale șarpantei.		

Pereți		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> degradări majore	Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale	30

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

#### 4. ÎMPREJMUIRE

<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		0
<input type="checkbox"/> fără degradări		
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3
<input type="checkbox"/> 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.

#### 5. CAUZELE degradărilor

<input type="checkbox"/> degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.	0
<input type="checkbox"/> degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neîntreținere în întreținerea unei clădiri	3
<input type="checkbox"/> degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a R.L.U. etc.	5

\* 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 De gradări 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 să îndepărtate cât mai curând, Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafața 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 să fie reabilitate 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 (însușind 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 șarpantii 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 (punctajul total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

#### **Stabilirea stării tehnice a clădirii**



In functie de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite: Stare tehnica foarte buna : 0 %  
 Stare tehnica buna : 0,1 % \* 6,0 %  
 Stare tehnica satisfăcătoare : 6,1 % + 25  
 Stare tehnica nesatisfăcătoare : > 25,1 %

- CORESPUNZĂTOARE  
 - CORESPUNZĂTOARE  
 - CORESPUNZĂTOARE  
 - NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ	PUNCTAJ	PUNCTAJ	STAREA TEHNICA
TOTAL	REFERINȚA	PROCENTUAL	

**COMISIA**  
**de identificare a imobilelor (cladiri ) néngrijite pe raza Municipiului Zalău**



Anexa nr.3 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile negrijite de pe raza Municipiului Zalău

**Municipiul Zalău**

**Nr.inreg.**

## **SOMATIE**

Prin care va punem in vedere ca pana la data de .....să

procedați la luarea masurilor de punerea sub siguranța a cladirii .

In temeiul art.1, aliniatul 1,2,si 3 din Legea nr.153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale;

In temeiul art.1378 si art.1376 alin.1 din Codul civil;

In temeiul prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii modificate prin Legea nr.261/2009 si a Ordinului

ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, art.17, alin.4;

In temeiul prevederilor art.9 lit.a,b,c, si art.10 lit. a, b, c din OG.nr.21/2002 privind gospodaria localitatilor urbane si rurale, actualizata;

Nerespectarea termenului si masurilor dispuse prin prezenta somatie , atrage dupa sine aplicarea prevederilor legislatiei specifice in domeniu,

respectiv majorarea impozitului pe cladire cu pana la 500%

**COMISIA**  
**de identificare a imobilelor (cladiri) negrijite pe raza Municipiului Zalău**