

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

**Regulament privind stabilirea condițiilor de impunere a suprainpozitarii pe cladirile neintretinute de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București**

**CAP.1. GENERALITATI**

**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** îl constituie elaborarea cadrului legal local privind condițiile de impunere a suprainpozitarii pe clădirile neîntreținute de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București.

**ART.3. CADRUL LEGAL**

- COD CIVIL

- Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor – cu toate modificarile și completările ulterioare

- Ordinul MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completările ulterioare

- Legea 10/1995 privind calitatea în constructii cu completările și modificarile ulterioare

- Legea 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice- cu toate modificarile și completările ulterioare

- Legea 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- Legea 114/ 1996 republicata a locuintei cu modificarile și completările ulterioare

-Legea 230/2007 privind organizarea și functionarea asociatiilor de proprietari cu modificarile și completările ulterioare

- Legea nr. 227/2015 privind NOUL Cod fiscal

- Legea 215 /2001 - Legea administratiei publice locale republicata,actualizata.

- Legea nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii ambiental-arhitecturale a cladirilor cu completările și modificarile ulterioare

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

- ÎNTREȚINERE CURENTĂ – set de lucrari în vederea pastrarii în bune conditii, pentru a face sa dureze aspectul și stabilitatea unei constructii, fara afectarea integritatii 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 reprezentantii Institutiei Arhitectului Sef, care consta in evaluarea vizuala a starii tehnice a elementelor cladirii, vizibila dinspre domeniul public, prin care se stabileste incadrarea cladirii in una dintre cele 4 categorii : foarte buna, buna, satisfacatoare si nesatisfacatoare.

- PROPRIETARI - persoane fizice și juridice de drept public sau privat care dețin în posesie clădiri;

- RECONVERSIE URBANA – proces ce se aplica unui ansamblu urban in scopul revitalizarii lui, urmarindu-se modernizarea acestuia prin introducerea de alte noi functiuni;

- REPARATII CAPITALE – inlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale constructiei

- REPARATII CURENTE – ansamblu de operatii efectuate asupra unei constructii în vederea mentinerii sau readucerii în stare de normala de functionare , fara afectarea stabilitatii și integritatii acesteia

- REABILITARE-orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente inclusive a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege

- TRONSON DE CLADIRE – parte dintr-o cladire , separata prin rost , avand aceleasi caracteristici constructive;

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

**ART. 5. Prezentul regulament se aplica tuturor clădirilor neîngrijite din Sectorul 2 al Municipiului București**

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

### **ART.6**

Proprietarii cladirilor, persoane fizice sau juridice, sunt obligati, conform reglementarilor legale in vigoare, sa asigure starea tehnica corespunzatoare a acestora, prin efectuarea lucrarilor de consolidare, restaurare, reparatii curente si de intretinere.

ART.7 Starea tehnica corespunzatoare/necorespunzătoare este stabilita de catre reprezentantii Sectorului 2 al Municipiului București, în urma întocmirii “Notei tehnice de constatare” - model prezentat in Anexa nr. 2.

ART.8. Se stabileste urmatoarea clasificare a cladirilor care intra sub incidenta acestui regulament, in raport cu starea tehnica a cladirii, atestată pe baza Notei tehnice de constatare:

- a. cladiri cu stare tehnica a cladirii buna sau foarte buna - stare corespunzătoare
- b. cladiri cu cu stare tehnica a cladirii satisfacatoare - stare corespunzătoare
- c. cladiri cu cu stare tehnica a cladirii nesatisfacatoare - **stare necorespunzătoare**



#### **CAP. 4. PROCEDURA DE LUCRU PENTRU IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR NEÎNGRIJITE**

ART.9. Identificarea clădirilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren prin completarea Notei tehnice de constatare a stării cladirilor.

ART.10. Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește de către reprezentanții Poliției Locale Sector 2 în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Institutia Arhitectului Sef, Administratia Fondului Imobiliar, Direcția de Cultură, Inspectoratul Teritorial în Construcții etc.) sau la autosesizare.

#### **ART.11.**

Alin. 1 După întocmire, Nota tehnică de constatare a clădirilor neîngrijite se transmite Direcției Venituri Buget Local Sector 2

Alin.2 Direcția Venituri Buget Local Sector 2, va supune aprobării Consiliului Local

proiectele de majorare a impozitelor, individual pentru fiecare cladire in parte.

Procedura de lucru, termenele de comunicare si responsabilitatile pentru aplicarea prezentului regulament se vor stabili prin dispozitia primarului Sectorului 2.

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



ART.12. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local pentru anul următor.

ART.13. În baza prevederilor Codului Fiscal, în cazul clădirilor stabilite ca fiind neîngrijite se poate aplica majorarea impozitului pe clădiri.

#### **ART.14.**

Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Sectrolului 2 al Municipiului București, individual pentru fiecare clădire 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.

ART.15. Hotărârea Consiliului Local si Decizia de impunere a impozitului majorat pentru clădirea neîngrijită se transmit proprietarului/propietarilor cladirii/tronsonului de cladire prin grija Direcției Venituri Buget Local Secgtor 2, impreuna cu specificarea obligatiei proprietarilor de a notifica administratiei publice locale despre masurile de remediere luate, in caz contrar impozitul majorat se va aplica si in anii fiscali urmatoari, la nivelul cotei de majorare stabilita de Consiliul Local al Sectrolui 2 al municipiului București.

#### **CAP. 6. REVIZUIREA IMPOZITULUI MAJORAT**

ART.16. Proprietarii clădirilor neîngrijite 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.

Data pana la care proprietarii clădirilor neîngrijite pot comunica catre Primarie despre masurile de remediere luate, va fi 30 noiembrie.

ART.17.

În situația în care proprietarii clădirilor neîngrijite 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.

ANEXE:

- Anexa nr. 2 Nota de constatare a starii tehnice a cladirii
- Anexa nr. 3 – Glosar de termeni

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

## CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE

<b>NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI</b>	
Adresă:	_____
Data:	_____

### 1. 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 parțial (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 6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe, curburi, rupturi majore. Necesită înlocuire totală. 10

\*Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindrilă

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

<input type="checkbox"/> <b>degradări minore</b>	Elementele de închidere sunt desăpînse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparație punctuală	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări medii</b>	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire totală, risc pentru trecători	<b>5</b>

\*Indiferent dacă este streășină orizontală, înclinată sau înfundată

**VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,**

<b>Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> <b>nu există (nu este cazul)</b>		
<input type="checkbox"/> <b>fără degradări</b>		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări minore</b>	Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări medii</b>	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformat) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de record la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală	<b>5</b>

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

## 2. Fațade

<b>Tencuială</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> <b>nu există (nu este cazul)</b>		
<input type="checkbox"/> <b>fără degradări</b>		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări minore</b>	Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remediere punctuală	<b>2</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări medii</b>	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafașa fațadelor). Igrasdie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc	<b>6</b>
<input type="checkbox"/> <b>degradări majore</b>	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafașa. Suprafețele se refac total	<b>10</b>

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

<b>Zugrăveală</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliate incidental. Posibilă remediere punctuală	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliantă parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveala exfoliate și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade (dacă este cazul). Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate	<b>5</b>

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

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

<b>Tâmplărie</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorojită). Ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elementele de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformat, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elementele. Reparații și înlocuire.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformat. Elemente 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. Necesită înlocuire completă.	<b>5</b>

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

<b>Elemente decorative ale fațadei</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	<b>2</b>

<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusive cele îndepărtate în mod abuziv	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative despinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecatori	10

\*Indiferent din materialul din care sunt alcătuite: stuc, piatră, fier, tablă, polistirean etc.

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR,

### 3. Deficiențe vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi despinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorașue lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, coșoroabelor sau căpriorilor	8
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente de lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau luicarne lipsă partial sau total	15

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

Pereți		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mari (colțuri de clădire, soclu etc). 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 structurii vertical lipsă partial sau total. Clădire ruină	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)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugraveala și/sau vopsitoria împrejmuirii	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsoitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structural vizibile. Împrejmuirea lipsește partial.	5

\*Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elementele 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 clădirii
- degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare

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

### Observații imobil/Măsuri stabilite

VIZAT  
peste ne schimbare,  
SECRETAR,

### 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 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 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 șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scadea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință

### Punctajul procentual

Punctajul procentual reprezintă valoare 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%
- Stare tehnică **bună** 0,1% ÷ 6,0%
- Stare tehnică **satisfăcătoare** 6,1% ÷ 25,0%
- Stare tehnică **nesatisfăcătoare**: >25,1%

VIZAT  
spre înlocuire,  
SECRETAR,

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICĂ
-----	-----	-----	-----
---	---	---	-----
			---

Arhitect Șef

Reprezentant Poliția Locală sector 2  
Disciplina în construcții

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MILITARU MARIAN CĂTĂLIN

