

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind supraimpozitarea clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza  
Municipiului Giurgiu

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.55.295/06.12.2022;
- raportul de specialitate al Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, înregistrat la nr.47.848/07.12.2022;
- amendamentul domnului consilier local Măroiu Marian și domnului consilier local Pălălău Gheorghită - Stelian;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Titlului IX – „Impozite și taxe locale”, art.489 alin.(4) - (8) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal;
- prevederile art.27 din Legea nr.273/2006 privind Finanțele Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparență decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.,c” și art.196, alin.(1), lit.,a”, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă majorarea impozitului pe clădiri, pentru clădirile neîngrijite, astfel:

- a)** între 10% - 20% = supraimpozitare cu 50%;
- b)** între 20% - 30% = supraimpozitare cu 100%;
- c)** între 30% - 50% = supraimpozitare cu 200%;
- d)** între 50% - 75% = supraimpozitare cu 300%;
- e)** între 75% - 100% = supraimpozitare cu 500%.

Punctaj stabilit conform criteriilor de încadrare prevăzute în Anexa 1 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Municipiului Giurgiu.

**Art.2.** Se aprobă majorarea impozitului pe teren, pentru terenurile neîngrijite situate în intravilan, astfel:

a) cu 300%, pentru punctajul procentual egal cu 50%;

b) cu 500%, pentru punctajul procentual egal cu 100 %;

Punctaj stabilit conform criteriilor de încadrare prevăzute în Anexa 2 la Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Municipiului Giurgiu.

**Art.3.** Pentru terenul agricol nelucrat timp de 2 ani consecutiv, impozitul pe teren se majorează, începând cu al treilea an în care va fi stabilită cota, în conformitate cu condițiile de verificare, respectiv a metodologiei precizate în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Municipiului Giurgiu.

**Art.4.** Se aprobă Regulamentul privind stabilirea condițiilor de impunere a supraimpozitării clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Municipiului Giurgiu, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Clădirile și terenurile care intră sub incidența art.1, 2, 3 se vor stabili prin hotărâre a Consiliului Local, conform elementelor de indentificare potrivit nomenclaturii stradale/respectiv elementelor de identificare în cazul terenurilor agricole și va avea caracter individual.

**Art.6.** Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu 01.02.2023.

**Art.7.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr.3/2016 privind supraimpozitarea clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe raza Municipiului Giurgiu.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Administratorului Public, Arhitectului Șef, Direcției Economice, Direcției Poliției Locale, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire, se afișează la sediul Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu și se va publica în mass – media locală, pentru aducerea la cunoștință publică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Cioacă Ionuț**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

**REGULAMENT**  
**PRIVIND**  
**STABILIREA CONDIȚIILOR DE IMPUNERE A SUPRAIMPOZITĂRII**  
**CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR NEÎNGRIJITE**  
**DE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU**

**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 în siguranță a domeniului public
- creșterea atractivității turistice și investiționale
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor care dețin proprietăți
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor care dețin proprietăți în clădiri clasificate LMI sau în zone construite protejate clasificate LMI

**ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI** este elaborarea cadrului legal local privind condițiile de impunere a supraimpozitării pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza municipiului Giurgiu.

**ART.3. CADRUL LEGAL**

- *Codul Civil;*
- *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 și 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;*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

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

- **ÎNȚREȚINERE 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 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 Poliției Locale, 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 și nesatisfăcătoare și a terenurilor neîngrijite.

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

- **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;

- **TRONSON DE CLADIRE** – 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 prelucrare a solului, nu a fost cultivat sau amenajat peisagistic și pe care de regulă extinsă abandonate deșeurile (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, plantațiile de hamei și duzi, 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 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE**

**ART. 5.** Prezentul regulament se aplică tuturor clădirilor și terenurilor neîngrijite din Municipiul Giurgiu, 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, prezentate în Anexa nr. 1;
- b) – celor amplasate pe următoarele artere principale și străzi adiacente : str. Gării, Bdul București, Bdul Mihai Viteazu, Bdul Mircea cel Batran, Bdul CFR – Petre Ghelmez, P-ta 1848, Str. Episcopiei, Str. Victoriei, Str. Păcii, Str. Libertății, Str. George Coșbuc, Str. Ștefan cel Mare, Str. Călugăreni, Str. Nicolae Bălănescu, Str. 1 Mai, Str. Vasile Alecsandri, Str. Gheorghe Doja, Str. Mihail Sadoveanu, Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Bdul 1907;
- c) – celor situate în fostele incinte industriale ;
- d) – terenurilor libere de construcții cuprinse în perimetrul intravilan ;
- e) – terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi.

## **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.

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.

Proprietarii terenurilor agricole, persoane fizice sau juridice, sunt obligați, conform reglementărilor legale în vigoare, să asigure cultivarea acestora precum și protecția solului.

**ART.7.** Starea tehnică corespunzătoare/necorespunzătoare este stabilită de către reprezentanții împuterniciți ai municipiului Giurgiu, în urma întocmirii "Notei tehnice de constatare" - modele prezentate în Anexa nr. 1 și Anexa nr.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**)
- d. terenuri agricole necultivate timp de doi ani consecutivi (**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, având în vedere termenii de specialitate din Anexa Nr. 4

**ART.10.** Nota tehnică de constatare a stării clădirilor se întocmește de către reprezentanții Poliției Locale a Municipiului Giurgiu în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (Direcția Județeană de Cultură, Inspectoratul Teritorial în Construcții, Direcția Serviciu Publice Locale etc.) sau la autosesizare.

**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 supraimpozitare 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 împuternicesc angajații Poliției Locale 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, documentele vor fi transmise, Direcției de Impozite și Taxe Locale care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv.

#### **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 Poliției Locale în urma sesizărilor transmise de cetățeni, de instituții abilitate (APIA Giurgiu, DJA Giurgiu, Direcția Servicii Publice Locale etc.) sau la autosesizare.

**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 supraimpozitare terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin AC 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 imputernicesc angajații Poliției Locale, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritorial, și să întocmească nota tehnică de constatare a stării terenurilor.

**D.** După identificarea și evaluarea terenului, prin grija persoanelor prevazute la lit.C, 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, persoanele prevăzute la lit.C vor 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, documentele vor fi transmise, Direcției de Impozite și Taxe Locale care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru terenul respectiv. Terenurile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local.

**ART.15.** În cazul terenului agricol nelucrat timp de doi ani consecutivi, impozitul pe teren se majorează începând cu al treilea an în condițiile stabilite prin prezenta metodologie:

**A. Terenurile cu destinație agricole sunt:** terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, 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.

**A.1.,Terenurile necultivate”** reprezintă suprafețele de teren arabil care nu au fost cultivate o perioadă de până la doi ani, cunoscute sub denumirea de pârloage.

**A.2.,Ogoarele”** reprezintă suprafețele de teren arabil care au fost lucrate în toamna anului anterior sau în primăvara anului curent și nu au fost însămânțate, în scopul refacerii solului.

**A.3.,Terenurile agricole nelucrate”** reprezintă suprafețele de terenuri agricole neîntreținute, respectiv terenurile necultivate, care nu au fost arate, cu un grad mare de îmburienare.

**B.** Proprietarii de terenuri care nu își îndeplinesc obligațiile, vor fi somați anual, în scris, de către reprezentanții Poliției Locale care în urma constatărilor și a informațiilor obținute vor întocmi un proces verbal de constatare a situațiilor existente în fiecare an.

**C.** Identificarea proprietarilor și a terenurilor agricole nelucrate, se va face în urma verificărilor și constatărilor pe teren, de către reprezentanții Poliției Locale, pe baza datelor din registrul agricol, a informațiilor primite de la alte instituții abilitate cum sunt: A.P.I.A. Giurgiu, D.J.A. Giurgiu și altele asemenea și la sesizarea cetățenilor.

**D.** Dacă se constată de către persoanele menționate la lit. C, că terenul agricol nu a fost lucrat timp de doi ani consecutiv conform proceselor verbale anuale de constatare a situației existente, aceste documente vor fi transmise Direcției de Impozite și Taxe Locale, care va promova proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru terenul respectiv. Terenurile neîngrijite, care intră sub incidența prezentului regulament, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local.

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

**ART.16.** Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

**ART.17.** 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 necorespunzătoare** se aplica majorarea impozitului.

**ART.18.** Măsura impozitului majorat se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, 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.19.** 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 Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

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

**ART.20.** Proprietarii clădirilor/terenurilor neîngrijite au obligația notificării către Direcția de Impozite și Taxe Locale 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.21.** În situația în care proprietarii clădirilor/terenurilor 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.

**ART. 22.** Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

- *Anexa nr. 1* - Lista monumentelor istorice din Municipiul Giurgiu
- *Anexa nr. 2* - Nota de constatare a stării tehnice a clădirii
- *Anexa nr. 3* - Nota de constatare a stării tehnice a terenului intravilan
- *Anexa nr. 4* - Glosar de termeni

**DIRECTOR EXECUTIV**

**Laurențiu Țințea**

**ȘEF BIROU JURIDIC RESURSE UMANE,**

**Marian Iona**

## CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL GIURGIU PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE

### NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN MUNICIPIUL GIURGIU

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 înlocuirea totală.	10

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

Cornișă - Streașină - Atic		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. Suficientă 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.

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

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



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

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

## 2. Fațade

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

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

Zugrăveală		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de față de fatade din Centrul Istoric elaborat de PMO. 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.

Tâmplărie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorjită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	<b>3</b>
<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 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 jaluze, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine), porți de acces.

Elemente decorative ale fatadei		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10

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

### 3. Deficiențe structurale 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 desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.	8
<input type="checkbox"/> 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
<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 structurii verticale lipsă parțial 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	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.

## 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 probabile ale 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 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 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 (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 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 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 % ÷ 10,0 % - CORESPUNZĂTOARE

Stare tehnică **satisfăcătoare** : 10,1 % ÷ 20,0 % - NECORESPUNZĂTOARE

Stare tehnică **nesatisfăcătoare** : > 20,1 % - NECORESPUNZĂTOARE

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICĂ
_____	_____	_____	_____

SEMNATURI

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

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TERENURILOR DIN  
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GIURGIU**

Adresă: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

**1. Întreținere**

<input type="checkbox"/> Întreținut	0
<input type="checkbox"/> Neîntreținut și/sau neîngrădit	50

<input type="checkbox"/> Fără deșeuri	0
<input type="checkbox"/> 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 ( $PT/PR \times 100$ ). PP se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

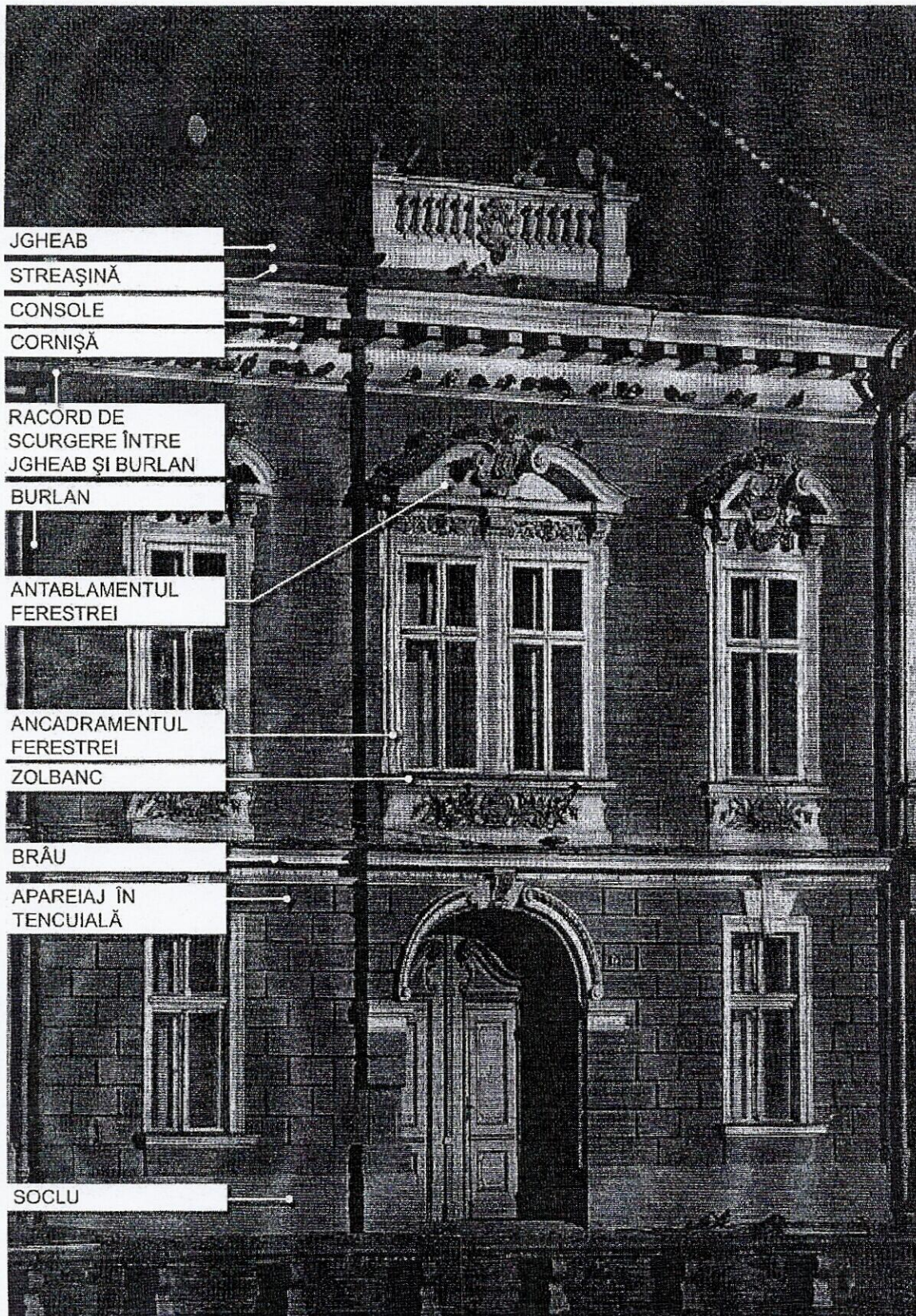
**Categoria de impozitare a terenului**

- Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual egal cu 50 % - **STARE NECORESPUNZĂTOARE**
- Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual egal cu 100 % - **STARE NECORESPUNZĂTOARE**

<b>PUNCTAJ TOTAL</b>	<b>PUNCTAJ REFERINȚĂ</b>	<b>PUNCTAJ PROCENTUAL</b>	<b>STARE CORESPUNZATOARE/ NECORESPUNZATOARE</b>
_____	_____	_____	_____

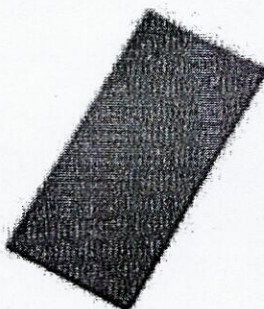
SEMNATURI

## GLOSAR DE TERMENI | ELEMENTE DE FAȚADĂ





ȘIGLĂ SOLZ  
(ROTUNDĂ)



ȘIGLĂ SOLZ  
(DREAPTĂ)

