

REGULAMENTUL

privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor, terenurilor neîngrijite din intravilanul municipiului Strășeni și terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi

Capitolul I. Dispoziții generale

1.1 Prezentul Regulament stabilește modalitatea de identificare și încadrare pe criterii a bunurilor imobile (clădirile, terenurile neîngrijite din intravilanul municipiului Strășeni, terenurile agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi), procedurile și condițiile de aplicare a majorării cotelor impozitului, conform art. 280 alin. (1¹) din Codul fiscal nr.1163/1997.

1.3 Prevederile regulamentului se aplică persoanelor fizice și juridice – proprietari sau posesori ai clădirilor, terenurilor amplasate în intravilanul municipiului Strășeni, terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi.

1.4. Cadrul legal:

Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 /2023, cu modificările ulterioare

Codul funciar nr.22 /2024, cu modificările ulterioare

Codul fiscal nr.1163/1997; cu modificările ulterioare

Codul civil nr.1107/2002, cu modificările ulterioare

Legea privind administrația publică nr 436/2006, cu modificările ulterioare

Legea pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal nr.1056/2000, cu modificările ulterioare

Legea cu privire la locuințe nr.75 /2015, cu modificările ulterioare

Legea pentru modificarea unor acte normative 9politica bugetar - fiscală și vamală nr. 214/2024, cu modificările ulterioare

Legea cu privire la condominiu nr.187 /2022, cu modificările ulterioare

Hotărârea Guvernului privind transmiterea în arendă a terenurilor agricole nr.688/2024, cu modificările ulterioare

Ordinul ministerului finanțelor nr.17/2020 cu privire la aprobarea formularelor tipizate ale avizelor de plată, cu modificările ulterioare

Capitolul II. Scopul Regulamentului

2.1 Regulamentului are ca scop:

- a) încurajarea întreținerii corespunzătoare a clădirilor, terenurilor neîngrijite din intravilanul localității și terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi,
- b) prevenirea degradării spațiului urban;

- c) îmbunătățirea aspectului estetic și sanitar al municipiului;
- d) responsabilizarea proprietarilor și asigurarea respectării obligațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

Capitolul III. Criterii privind încadrarea imobilelor în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite

3.1. Criterii de încadrare a clădirilor situate în intravilan, în categoria clădirilor neîngrijite

Se consideră clădiri neîngrijite acele construcții situate în intravilan care întrunesc unul sau mai multe dintre următoarele criterii:

- a) Clădiri în stare avansată de degradare:
 - tencuială desprinsă pe suprafețe ce depășesc 20%;
 - fisuri structurale vizibile mai mari de 1 cm;
 - acoperiș degradat, cu lipsă de materiale sau zone expuse intemperiilor;
 - urme de incendiu, mucegai extins sau infiltrații persistente.
- b) Clădiri care prezintă pericol public:
 - elemente constructive desprinse sau cu risc de desprindere (cornișe, streșini, ornamente);
 - garduri, scări sau anexe aflate în stare avansată de degradare și care pot afecta siguranța publică.
- c) Clădiri cu elemente lipsă ori deteriorate:
 - geamuri sparte sau lipsă;
 - uși degradate;
 - goluri neacoperite la nivelul mansardelor, podurilor sau lucarnelor.
- d) Clădiri abandonate:
 - lipsa intervențiilor de întreținere pe o perioadă de cel puțin 12 luni consecutive;
 - lipsa utilităților minime (electricitate, apă) pe o perioadă de 12 luni;
 - acces necontrolat în clădire, vandalizare sau deteriorare constatată.
- e) Construcții nefinalizate și părăsite:
 - lucrările sunt sistate pentru o perioadă de peste 12 luni;
 - autorizația de construcție este expirată;
 - construcția se află în stadiu de fundație sau structură fără acoperiș.

3.2. Criterii pentru terenurile neîngrijite situate în intravilan

Se consideră terenuri neîngrijite acele terenuri intravilane și terenuri agricole nelucrate care întrunesc unul sau mai multe dintre următoarele criterii:

- a) Vegetație necontrolată:
 - buruieni, spini, plante alergene sau invazive (inclusiv *Ambrosia artemisiifolia*);
 - vegetație cu înălțime mai mare de 50 cm, ne cosită sau neîntreținută.
- b) Depozitare ilegală de deșeuri:
 - teren degradat ocupat cu deșeuri menajere, industriale
 - prezența molozului, materialelor de construcție abandonate, resturilor industriale;
 - prezența gunoiului menajer sau resturilor vegetale în cantități semnificative.
- c) Situații de risc sanitar:
 - prezența rozătoarelor sau a altor dăunători;
 - bălți persistente sau acumulări de apă rezultate din excavații.

d) Împrejmuiți degradate:

- garduri rupte, căzute sau lipsă pe cel puțin 30% din perimetru;
- structuri instabile care prezintă risc pentru pietoni.

e) Lipsa întreținerii:

- neexecutarea lucrărilor de salubritate sau curățare a terenurilor din intravilanul localității timp de minimum 12 luni;
- nelucrarea terenurilor agricole timp de doi ani consecutivi
- refuzul repetat de a aduce terenul la starea conformă prevăzută de legislația în vigoare.

3.3 Criterii specifice privind încadrarea terenului agricol ca fiind nelucrat:

a) în categoria terenurilor agricole intra cele care corespund următoarelor categorii de folosință: arabil, vii, livezi, pășuni, fânețe, loturi pomicole, grădini, aferente obiectivelor hidroameliorative, aferente pensiunilor agroturistice, terenuri degradate și forestiere pentru amplasarea obiectivelor de infrastructura agriculturii, drumuri care servesc activitățile agricole, plante energetic lemnoase, plante efirouleoase, plantații nucifere, arbuști fructiferi, sere, solare și răsadniță;

b) terenul agricol nu este utilizat /exploatat/lucrat/ întreținut potrivit categoriei de folosință cu care figurează înregistrat în registrul agricol;

c) absența culturilor agricole sau a lucrărilor specifice de întreținere pe o perioadă de doi ani consecutive.

3.3. Nu intră sub incidența prezentului regulament clădirile sau terenurile neîngrijite pe care, la momentul evaluării, se desfășoară lucrări de construcție sau desființare în baza autorizației valabile.

Capitolul IV. Procedura de identificare a clădirilor/ terenurilor neîngrijite din intravilanul localității, terenurilor agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi

4.1 Pentru identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite situate în intravilanul localității, terenurilor agricole nelucrate, prin dispoziția Primarului se instituie comisia de constatare, formată din

- viceprimar, președinte al comisiei
- arhitect - șef;
- preceptor fiscal;
- reprezentant al ÎM Gospodăria Comunală Strășeni;
- consilier municipal;
- specialist pentru gestionarea patrimoniului
- specialist pentru reglementarea regimului funciar
- agent constatator

4.2 Atribuțiile comisiei :

- efectuează vizite în teren;
- completează fișa de evaluare/ constatare;
- documentează starea bunurilor prin fotografii;
- propune încadrarea bunului imobil în categoria „neîngrijit”; „nelucrat”
- notifică proprietarul;
- reevaluează situația după expirarea termenului de remediere;
- prezintă lista finală serviciului taxe și impozite, Direcției pentru deservire fiscală Strășeni

4.3 Anual, până pe data de 31 martie, comisia verifică starea bunurilor imobile din intravilan. În cazul în care, în baza criteriilor stabilite, un bun este considerat neîngrijit/nelucrat, comisia întocmește Fișa de evaluare. (Anexa nr.1)

4.4 Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare, situate pe teritoriul municipiului Strășeni, se realizează pe baza inspecțiilor de teren, prin întocmirea fișei de evaluare a stării clădirii și/sau terenului, însoțită de fotografii care confirmă starea clădirii/terenului la momentul verificării. Identificarea clădirilor sau terenurilor neîngrijite poate fi realizată, de asemenea, la inițiativa sau în urma plângerilor depuse de cetățeni.

Capitolul V. Proceduri administrative

5.1 După identificarea și evaluarea stării clădirilor/terenurilor neîngrijite, comisia de constatare este obligată să notifice proprietarii acestor imobile cu privire la necesitatea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire (Anexa nr.3), în scopul menținerii acestor obiecte în stare corespunzătoare, în termen de 60 zile de la primirea și semnarea fișei de evaluare .

5.2. Proprietarii sunt notificați în scris cu privire la statutul terenului sau clădirii din intravilan

Notificarea include:

- a) criteriile constatate;
- b) fotografii anexate;
- c) termenul de remediere;
- d) posibilitatea contestării.

5.3 Proprietarii clădirilor pentru care a fost întocmită fișa de evaluare vor fi somați că, în termen de 2 (două) luni, de la primirea notificării, să întreprindă măsurile care se impun pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare.

5.4 Proprietarii terenurilor pentru care a fost întocmită fișa de evaluare trebuie să fie notificați privitor la necesitatea de a lua măsuri pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire, în termen de 30 zile de la primirii notificării.

5.5 Dacă proprietarul clădirilor/terenurilor neîngrijite a îndeplinit cerințele prescripțiilor, acesta este obligat să informeze primăria municipiului Strășeni despre remedierea neconformităților

5.6 Comisia de constatare este obligată să verifice corectitudinea declarațiilor proprietarului în termen de 15 zile de la primirea notificării și, dacă corectarea situației este confirmată, să întocmească actul de conformitate (Anexa nr.4), însoțit de fotografii.

5.7 În cazul în care proprietarii clădirilor/terenurilor nu notifică administrația locală despre măsurile întreprinse pentru remedierea situației constatate, va fi efectuată o nouă inspecție a obiectului în termenul stabilit. Dacă, în urma inspecției, starea tehnică a obiectului rămâne nesatisfăcătoare, va fi propusă pentru includerea în lista oficială a bunurilor neîngrijite cu aplicarea măsurii de majorare a plății impozitului

5.8 Comisia de lucru va trimite, în termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea notificării, către serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul Primăriei mun. Strășeni fișele de evaluare a stării bunului imobil din intravilanul localității, actele de constatare notificările, fotografiile alte documente relevante în cadrul dosarului, în care se atestă că clădirea/terenul rămân în categoria obiectelor considerate neîngrijite, conform prezentei proceduri, În acest caz, Serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale va întocmi un proiect de decizie pentru majorarea impozitului pe bunurile imobiliare pentru obiectul respectiv și îl va propune spre examinare și aprobare Consiliului municipal.

Capitolul VI. Impozitare

6.1 Decizia Consiliului municipiului Strășeni privind majorarea plății impozitului pentru bunul imobil va fi individuală și va conține:

- datele personale ale proprietarului obiectului;
- adresa locației obiectului neîngrijit;
- locul de domiciliu al proprietarului;
- evaluarea stării obiectului imobiliar.

Bunurile imobiliare încadrate în categoria „neîngrijit” sunt supuse majorării plății impozitului cu până la 300%, conform deciziei Consiliului municipal Strășeni.

6.2 Serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul Primăriei va aplica majorarea cotei de impozit în cuantumul stabilit prin decizia Consiliului municipal, va introduce această informație în SIA „Cadastrul fiscal 2.0” și va trimite notificarea de plată subiectului impozabil, conform formei stabilite prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 131/2024.

6.3 În cazul în care proprietarii clădirilor/terenurilor vor informa despre măsurile întreprinse pentru eliminarea deficiențelor, după adoptarea deciziei de majorare a impozitului sau primirea unui act administrativ fiscal, Comisia de lucru este obligată să verifice veridicitatea informațiilor declarate de către proprietar, în termen de 15 zile calendaristice de la notificare, întocmind un act de conformitate, însoțit de fotografii care să confirme lucrările efectuate. În cazul confirmării informațiilor, comisia va transmite Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale, actul de conformitate, însoțit de fotografii, care confirmă îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

6.4 Serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul Primăriei va propune spre examinare și aprobare Consiliului municipal un proiect de decizie pentru încetarea aplicabilității deciziei individuale de majorare a impozitului pentru acest obiect, începând cu 1 ianuarie al anului financiar următor, după îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

6.5 Majorarea taxei se aplică din anul fiscal următor includerii bunului imobil în listă.

6.6 În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare tehnică nesatisfăcătoare va înstrăina bunul respectiv, fără a remedia încălcările, procedura va fi reluată în numele noului proprietar, conform exigențelor prezentului Regulament.

6.7 Majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite nu înlocuiește alte sancțiuni prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

6.6 Proprietarii pot contesta decizia în termen de 30 de zile, conform prevederilor Codului administrativ.

Capitolul VII. Impozitarea terenurilor agricole nelucrate

7.1 Terenurile agricole nelucrate timp de doi ani consecutivi sunt supuse unei majorări impozitului până la 300%, începând cu al treilea an. Cota concretă se va aproba prin decizia Consiliului municipal la stabilirea impozitelor și taxelor locale, pentru anul fiscal.

7.2 Lista terenurilor agricole nelucrate este actualizată anual de către comisia desemnată, iar proprietarii/deținătorii sunt informați oficial despre includerea în această categorie.

7.3 Lista proprietarilor/ deținătorii din categoria terenurilor agricole nelucrate

pe o perioadă de doi ani consecutivi, și suma impozitului ce urmează a fi supusă majorării, se va aproba prin decizia Consiliului municipal.

Capitolul VIII. Dispoziții finale

8.1 Prezentul Regulament intră în vigoare la data aprobării de către Consiliul municipal Strășeni și publicării în Registrul de stat al actelor locale.

8.2 Regulamentul poate fi modificat sau completat, în funcție de modificările legislative sau necesitățile municipiului.

8.3 Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Regulament:

Anexa nr.1 Fișa de evaluare a stării bunului imobilul din intravilanul mun. Strășeni.

Anexa nr. 2 Proces-verbal de constatare

Anexa nr. 3 Notificarea,

Anexa nr. 5 Act de conformitate .

**Fișa de evaluare a stării bunului imobil în intravilanul
municipiului Strășeni**

Adresa:		Data evaluării:	
Proprietar:			
1. Evaluarea stării clădirii:			
Nr.	Criteriu	Descriere/observații	Punctaj de la 0-10
1.	Fațade degradate	Tencuială căzută, fisuri vizibile, vopsea scorojită, murdărie accentuată	
2.	Geamuri/uși lipsă sau avariate	Ferestre sparte, ramele distruse, uși lipsă sau cu defecte majore	
3.	Acoperiș deteriorat	Țigle lipsă sau rupte, infiltrații, porțiuni prăbușite	
4.	Risc structural sau de prăbușire	Deformări vizibile ale structurii, zone sprijinite provizoriu, semne de instabilitate	
2. Evaluarea terenului:			
5.	Vegetație necontrolată	Iarbă foarte înaltă, tufe sau copaci crescuți necontrolat, vegetație uscată sau periculoasă	
6.	Deșeuri / materiale abandonate	Prezența de gunoaie, obiecte aruncate, materiale de construcții rămase neutilizate	
7.	Lipsa împrejmuirii	Teren deschis fără gard, garduri deteriorate sau lipsă parțială	
8.	Alte obiecții		

(pentru constatarea statutului de bun neîngrijit)

Statut:

Neîngrijit (≥ 10 puncte) Îngrijit (< 10 puncte)

Membrii comisiei:

1. _____ – președinte al comisiei -

2. _____ – membru -

3. _____ – membru

ACT DE CONSTATARE
nr. _____ din _____

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul **municipiului Strășeni**, în vederea aplicării prevederilor **art.280 alin. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova și art.14 alin.(2) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală**, comisia de lucru, s-a deplasat în teren pe data de/...../202...., la imobilul situat în **str. nr. ...**, și a constatat, potrivit **fișei de evaluare nr. .../.....20....**, încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate **neîngrijite**, pentru următoarele considerente:

TERENUL/TERENURILE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

MĂSURI DISPUSE:

Emiterea **notificării către proprietar** în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare, **până la data de 15 mai a anului în curs.**

În caz de neconformare, vor fi aplicate măsurile fiscale prevăzute de **Codul fiscal**—majorarea impozitului funciar și/sau imobiliar, conform deciziei Consiliului municipal Strășeni.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Anexă: schiță foto

Comisia de evaluare:

Nume și prenume

Funcția

Semnătura

PRIMĂRIA mun. Strășeni

DI/Dna

.....
str., nr.,

NOTIFICARE

În conformitate cu prevederile **art.280 alin. (11)** din **Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163/1997**, Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul municipiului Strășeni, constituită prin **dispoziția Primarului nr. _____/_____**, vă transmite prezenta **notificare:**

Vă aducem la cunoștință că imobilul situat în **municipiul Strășeni, str. nr.**, aflat în proprietatea dumneavoastră, a fost evaluat și încadrat în categoria **terenurilor/clădirilor neîngrijite**, potrivit fișei de constatare anexate.

Măsuri obligatorii:

Vă solicităm să luați toate măsurile necesare pentru **înlăturarea stării de neîngrijire** a imobilului (teren/clădire), în vederea aducerii acestuia într-o stare corespunzătoare de întreținere, în termen de 15 zile de la data recepționării notificării.

Aceasta presupune, în general, efectuarea de lucrări care au ca scop:

- **remedierea deficiențelor de ordin estetic și funcțional** ale clădirii și/sau terenului;
- **restabilirea unui aspect civilizat și sigur** pentru locuitori și comunitate;
- **respectarea normelor de salubritate, siguranță, ordine publică și urbanism.**

În situația în care, până la termenul menționat, nu veți întreprinde acțiunile necesare pentru remedierea stării de neîngrijire a imobilului, se vor aplica măsuri conform prevederilor legale în vigoare. Ca urmare a neconformării, imobilul va fi supus unei majorări a impozitului pentru bunurile imobiliare, cu 300%, în baza deciziei adoptate de Consiliul municipal Strășeni.

Fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au notificat autoritatea publică locală începerea lucrărilor.

Primar,

Valentina Casian

PROCES-VERBAL DE CONFORMITATE

Nr. _____ din _____

În temeiul art. 280 alin. (1) din **Codul fiscal al Republicii Moldova** nr. 1163/1997 și **art. 14 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală**, Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite s-a deplasat în teren pe data de ____/____/202__ la imobilul situat în municipiul Strășeni, str. _____ nr._____, proprietatea dnei/dlui _____, cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, IDNP/_____.

Comisia, în urma verificărilor efectuate, a constatat următoarele:

Proprietarul s-a conformat notificării nr. ____ din data de ____/____/202__, emisă de Primăria municipiului Strășeni, prin efectuarea lucrărilor de salubritate/întreținere/reparație, după cum urmează:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Prin urmare, bunul imobil **corespunde/nu corespunde cerințelor de întreținere prevăzute de legislația în vigoare**, iar proprietarul **nu se mai încadrează/ se încadrează în categoria bunurilor imobile neîngrijite**, în sensul art. 280 alin. (1) din Codul fiscal al Republicii Moldova.

Membrii comisiei:

1. _____ – președinte al comisiei -

2. _____ – membru -

3. _____ – membru