

DECIZIE
din 2026
orașul Rezina

proiect

„Cu privire la aprobarea Regulamentului privind identificarea bunurilor imobiliare neîngrijite și încasarea impozitului imobiliar majorat pentru bunurile neîngrijite din teritoriul unității administrativ – teritoriale orașul Rezina ”

Examinând nota informativă a primăriei orașului Rezina, în temeiul art.14 alin.(2) lit.a) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.280 alin.(1¹) Codului Fiscal nr.1163/1997, Legii nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului nr.VI din Codul fiscal, consiliul orășenesc Rezina, raionul Rezina,

DECIDE:

1. Se aprobă Regulamentul privind identificarea bunurilor imobiliare neîngrijite și încasarea impozitului imobiliar majorat pentru bunurile neîngrijite din teritoriul unității administrativ – teritoriale orașul Rezina, se anexează.
2. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina primarului orașului Rezina și comisiei consultative de specialitate pentru economie și finanțe.
3. Prezenta decizie urmează a fi adusă la cunoștința publică, se publică pe site-ul www.actelocale.gov.md și poate fi contestată în termen de 30 de zile de la data publicării potrivit Codului Administrativ nr.116/2018.

Președintele ședinței
Secretarul consiliului orășenesc



Lilia Răileanu

Coordonat:
Primar



Simion Tatarov

Specialist principală



Nadejda Botnari

Executor, specialist principală



Cristina Brașovan

REGULAMENT

privind identificarea bunurilor imobiliare neîngrijite și încasarea impozitului imobiliar majorat pentru bunurile neîngrijite din teritoriul unității administrativ-teritoriale Rezina

CUPRINS

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

CAPITOLUL II. Domeniul teritorial de aplicabilitate a regulamentului

CAPITOLUL III Identificarea și constatarea bunurilor imobile neîngrijite

CAPITOLUL IV criterii uzuale de încadrare a bunurilor imobile/terenuri în categoria „bunuri neîngrijite

CAPITOLUL V. Procedura de includere în lista bunurilor imobile neîngrijite

CAPITOLUL VI Încasarea și calcularea impozitului imobiliar majorat

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Art.1 Obiectivul principal al prezentului regulament

(1) Prezentul Regulament stabilește cadrul normativ local clar și coerent pentru identificarea, evaluarea, notificarea și impozitarea clădirilor și terenurilor neîngrijite din teritoriul unității administrativ-teritoriale Rezina, în scopul îmbunătățirii aspectului urbanistic, protejării mediului și creșterii responsabilității persoanelor fizice și juridice pentru asigurarea integrității bunurilor care le dețin cu drept de proprietate.

(2) Prezentul Regulament se aplică persoanelor fizice și juridice, proprietari, locatari și/sau deținători ai dreptului de folosință asupra bunurilor imobile, superficiari ai bunurilor publice situate pe teritoriul UAT Rezina.

Art. 2 Cadrul legal

Prezentul regulament este elaborat în temeiul:

- Legii RM privind administrația publică nr. 436/2006;
- Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;
- Codul funciar nr. 828/1991;
- Codul fiscal nr. 1163/1997;
- Codul civil nr. 1107/2002;

Art. 3 Termeni și Definiții - termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament

În sensul prezentului Regulament, termenii utilizați au următoarele semnificații:

Bun imobil neîngrijit – bun imobil (clădire, construcție, teren aferent, teren fără construcții, teren agricol) aflat într-o stare de degradare evidentă, neîntreținut sau abandonat, care prezintă elemente vizibile de deteriorare, pune în pericol sănătatea sau securitatea publică, afectează estetica localității ori generează disconfort public;

Comisie de constatare – structură instituită prin dispoziția primarului orașului Rezina pentru evaluarea și constatarea stării bunurilor imobile neîngrijite;

Act de evaluare – document întocmit de către membrii Comisiei de constatare a Primăriei oraşului Rezina, numiţi prin Dispoziţia Primarului, care evaluează starea unei clădiri/teren/teren agricol neîngrijit;

Notificare – document prin care se aduce la cunoştinţa proprietarilor/deţinătorilor de imobile neîngrijite şi abandonate obligaţia de a executa măsurile dispuse în Procesul-verbal de constatare şi evaluare, cu indicarea termenelor limită pentru remedierea deficienţelor constatate;

Proprietari - este persoana fizică sau juridică care are asupra unui bun dreptul de proprietate, adică dreptul legal de a posedea, folosi şi dispune de acel bun, în limitele şi cu protecţia oferite de lege.

Deţinători – personae fizice şi juridice, titulari a unui drept real constituit asupra bunului imobil care coferă posesia, folosinţa sau utilizarea în condiţiile legislaţiei civile.

Teren - suprafaţă de pământ delimitată, cu un statut juridic specific, reflectat în actele de proprietate/folosinţă.

Clădire – ansamblu de spaţii şi încăperi cu funcţii precizate, delimitat de elementele de construcţie care alcătuiesc anvelopa clădirii, incluzând instalaţiile aferente ale acesteia. Prin clădire se înţelege atât clădirea în ansamblu, cât şi părţile acesteia care au fost proiectate, construite sau modificate pentru a fi utilizate separat;

Clădire rezidenţială – casă individuală destinată pentru traiul unei familii; casă individuală amplasată separat, cuplat sau înşiruit, de tip duplex (triplex), destinată pentru traiul mai multor familii; bloc locativ;

Clădire nerezidenţială – clădire destinată pentru producţii industriale, clădire de menire social-culturală, de învăţământ, de agrement, de sport, orfelinat, spital, hotel, clădire din cadrul infrastructurii transporturilor, lăcaş de cult;

CAPITOLUL II. Domeniul teritorial de aplicabilitate a regulamentului

Art. 4 Prezentul regulament se aplică tuturor proprietarilor bunurilor imobile şi terenurilor neîngrijite aflate în raza administrativ teritorială a primăriei oraşului Rezina.

Art.5 Prezentul regulament nu se aplică:

- a) proprietarilor de clădiri şi terenuri neîngrijite care deţin autorizaţii valabile de construcţie/demolare, în scopul construirii, restaurării, demontării sau amenajării terenului şi au notificat autorităţile locale despre începutul lucrărilor;
- b) proprietarilor de imobile care sunt situate în zone cu riscuri naturale, ape subterane, în zona de alunecare a terenului, etc. sau care sunt incluse în programele locale de restaurare pe termen lung.

CAPITOLUL III Identificarea şi constatarea bunurilor imobile neîngrijite

Art.6 Primarul instituie, prin dispoziţie, Comisia de constatare, constituită din specialiştii primăriei, pentru identificarea clădirilor şi/sau terenurilor neîngrijite pe unitatea administrativ – teritorială Rezina, stabilind componenţa acesteia şi atribuţiile membrilor.

Art.7 Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare, situate pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale Rezina, se realizează pe baza inspecţiilor de teren, prin întocmirea unui Act de evaluare a stării clădirii şi/sau terenului, însoţit de fotografiile, descrierea stării bunului imobil, identificarea proprietarului conform datelor cadastrale, concluzia privind încadrarea bunului ca neîngrijit, recomandări privind măsurile de remediere la momentul verificării.

Art.8 Identificarea clădirilor sau terenurilor neîngrijite poate fi realizată, de asemenea, la inițiativa sau în urma plângerilor depuse de persoanelor fizice sau juridice sau la solicitarea serviciilor publice descentralizate ale ministerelor și celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

Art.9 După identificarea și evaluarea stării clădirilor/terenurilor neîngrijite, Comisia de constatare notifică proprietarii bunurilor cu privire la necesitatea de efectuare a lucrărilor de întreținere/îngrijire, acordând un termen maxim de 30 zile calendaristice pentru remedierea situației.

Art.10 În cazul în care proprietarul clădirii/terenului neîngrijit, notificat, va efectua o tranzacție cu obiectul respectiv, fără a remedia încălcările, procedura va fi reluată în numele noului proprietar, conform prevederilor prezentului Regulament. În acest caz, Serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale din cadrul Primăriei orașului Rezina va fi obligată să informeze Comisia de constatare despre schimbarea proprietarului.

Art.11 În cazul în care proprietarul nu este găsit, Comisia de constatare se adresează subdiviziunii teritoriale a serviciului fiscal (în cazul persoanelor juridice) sau Agenției Servicii Publice pentru a stabili cu exactitate a datelor referitoare la proprietar.

Art.12 Bunurile imobile și terenurile neîngrijite unde nu au fost posibil de identificat dovezi de exercitare a dreptului de proprietate și nu există moștenitori legali sau testamentari, Comisia de constatare nu întocmește Actul de evaluare a stării clădirii și/sau terenului.

CAPITOLUL IV criterii uzuale de încadrare a bunurilor imobile/terenuri proprietate privată din din teritoriul unității administrativ-teritoriale Rezina, în categoria „bunuri neîngrijite”

Art.13 Principalele criterii de încadrare a clădirilor proprietate privată din teritoriul unității administrativ-teritoriale Rezina în categoria clădirilor neîngrijite sunt:

- a) **Pereții cu stare avansată de degradare**, indiferent de materialul din care este construită structura verticală (zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton etc.) - deteriorarea colțurilor clădirii, a soclului, fisuri mari, structură slăbită și/sau deformată, lipsa parțială sau totală a elementelor componente ale structurii verticale, elemente decorative desprinse sau lipsă, etc;
- b) **Acoperiș/ învelitoare**, indiferent de materialul din care este construit, - țiglă lipsă, deplasată sau spartă, șarpanta afectată, jgheaburi și burlane lipsă sau nefuncționale, învelitoarea lipsește și/sau e degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), cornișă, streășină, atic cu elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime și umiditate vizibilă;
- c) **Fațade/balcoane** - porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată de peste 30% din suprafață;
- d) **Elementele de închidere nefuncționale** – ferestre sparte, lipsă sau astupate improvizat, uși lipsă sau deteriorate, goluri neprotejate;
- e) **Instalații degradate sau inexistente** – cabluri electrice expuse, conducte sparte, improvisații periculoase;
- f) **Stare de pericol, insalubritate, lipsa întreținerii pe termen lung** – risc pentru siguranța publică (căderi de elemente, colaps), focare de infecții, mirosuri neplăcute, clădire nelocuibilă și neîntreținută, urme evidente de abandon, lipsa lucrărilor minime de conservare.

Art.12 Principalele criterii de încadrare a terenurilor proprietate privată din teritoriul unității administrativ-teritoriale Rezina în categoria clădirilor neîngrijite sunt:

- a) **Lipsa întreținerii vegetației** (stare de paragină) – vegetație spontană, abundentă (buruieni, măcăci, bălării), iarbă necosită pe o perioadă îndelungată, arbori și arbuști neîngrijiți, uscați ori căzuți;

- b) **Prezența deșeurilor** – depozitarea necontrolată a gunoiului menajer sau a deșeurilor, resturi din construcții (molozi, materiale abandonate), obiecte abandonate (anvelope, mobilier, fier vechi etc.), acces liber care favorizează depozitarea ilegală a deșeurilor;
- c) **Stare care afectează mediul și sănătatea publică** – focare de infecție (rozătoare, insecte etc.), mirosuri neplăcute, bălți stagnante sau zone insalubre;
- d) **Neutilizarea terenului conform destinației** – terenul agricol nelucrat timp de doi ani consecutivi, teren din intravilanul localității nefolosit și neamenajat, nerespectarea categoriei de folosință din documentația cadastrală

CAPITOLUL V. Procedura de includere în lista bunurilor imobile neîngrijite

Art.13 În cazul neînlăturării încălcărilor stabilite de Comisia de constatare prin Actul de evaluare a stării clădirii și/sau terenului și în termenul stabilit a notificării proprietarului, starea generală a obiectului rămâne nesatisfăcătoare, Comisia include bunul imobil în lista bunurilor neîngrijite supuse impozitării majorate de 200%.

Art.14 Comisia de constatare va trimite, în termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea Listei bunurilor neîngrijite, către serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale din cadrul Primăriei orașului Rezina rapoartele de inspecție, actele de evaluare, notificările, fotografiile și orice alte documente întocmite în cadrul dosarului, în care se atestă că clădirea/terenul rămân în categoria obiectelor considerate neîngrijite .

Art.15 Actul de evaluare a stării clădirii și/sau terenului privind majorarea impozitului pentru obiectele neîngrijite, va fi individuală și va conține datele personale ale proprietarului obiectului, adresa, nr. cadastral al bunului imobil/teren neîngrijit; evaluarea stării generale a obiectului imobiliar, fotografia bunului (opțional).

CAPITOLUL VI Încasarea și calcularea impozitului imobiliar majorat

Art.16 Cota impozitului imobiliar pentru bunurile neîngrijite se stabilește de consiliul local în limita cotei maxime de până la 300%, conform art.280 alin.(1),(1¹) din Titlul VI al Codului fiscal 1163/1997.

Art.17 Impozitul majorat se aplică pentru perioada fiscală în care bunul a fost inclus în listă.

Art.18 Calcularea și încasarea impozitului imobiliar majorat se efectuează potrivit legislației fiscale în vigoare.

CAPITOLUL VII. Excluderea bunurilor din lista bunurilor neîngrijite

Art.19 Proprietarul bunului imobil/teren neîngrijit poate solicita excluderea bunului din listă în cazul remedierii situației care a dus la clasificarea bunului ca neîngrijit.

Art.20 Comisia de constatare este obligată să verifice veridicitatea informațiilor declarate de către proprietar în termen de 30 zile calendaristice de la depunerea cererii, întocmind un Act de conformitate, însoțit de fotografii care să confirme lucrările efectuate și va transmite specialiștilor primăriei responsabili de colectarea impozitelor și taxelor locale a primăriei orașului Rezina, actele ce confirmă îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

Art.21 Comisia de constatare va supune spre aprobare Lista bunurilor imobile remediate pentru încetarea aplicabilității de majorare a impozitului pentru aceste obiecte, începând cu 1 ianuarie al anului financiar următor, după îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

CAPITOLUL VIII. Răspunderea

Art.22 Proprietarii/gestionarii bunurilor imobile sunt obligați să întrețină în mod corespunzător bunurile deținute, conform prevederilor legislației în vigoare.

Art.23 Refuzul proprietarilor/gestionarilor de a permite accesul Comisiei de constatare la examinarea bunului nu poate constitui temei pentru neincluderea în lista bunurilor neîngrijite.

CAPITOLUL IX. Dispoziții finale

Art.24 Prezentul Regulament poate fi ajustat periodic, în funcție de modificările legislative.

Art.25 Prezentul Regulament intră în vigoare la data aprobării lui prin decizia consiliului orașenesc Rezina.

Secretara coinsiliului orașenesc Rezina

Lilia Răileanu