

## REGULAMENT

**privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Bălți, în vederea aplicării prevederilor Codului fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoanele fizice și juridice**

### CAPITOLUL I. Dispoziții generale

**Art. 1 Obiectivul principal al prezentului regulament** îl constituie asigurarea punerii în valoare și în siguranță a fondului construit prin intermediul:

- a) gestionarea eficientă a patrimoniului construit;
- b) creșterea responsabilității persoanelor fizice și juridice pentru asigurarea integrității bunurilor care le dețin cu drept de proprietate;
- c) mobilizarea/atragerea de resurse financiare pentru realizarea lucrărilor de reabilitare;
- d) creșterea atractivității turistice și investiționale;
- e) elaborarea cadrului legal a autorității administrației publice locale, în scopul aplicării prevederilor Codului fiscal al Republicii Moldova, în ceea ce privește majorarea cotelor impozitului pe proprietate imobiliară, pentru clădiri și terenuri neîngrijite, abandonate;

**Art. 2 Cadrul legal**

- Legea RM privind administrația publică nr. 436-XVI din 28.12.2006;
- Legea RM Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023;
- Legea RM cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015;
- Legea RM cu privire la condominiu nr. 187 din 14.07.2022;
- Legea RM Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.1991;
- Legea RM Codul fiscal nr. 1163-XIII din 24.04.1997;
- Legea RM Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002;
- Legea RM pentru modificarea unor acte normative (ce vizează politica bugetar-fiscală și vamală) nr. 214 din 31.07.2024;
- Legea RM privind ocrotirea monumentelor nr. 1530-XII din 22.06.1993;
- Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 131 din 08.11.2024 cu privire la modificarea Ordinului ministerului finanțelor nr.17/2020 cu privire la aprobarea formularelor tipizate ale Avizelor de plată.

**Art. 3 Definiții - termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament**

a) **clădire** – ansamblu de spații și încăperi cu funcții precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, incluzând instalațiile aferente ale acesteia. Prin clădire se înțelege atât clădirea în ansamblu, cât și părțile acesteia care au fost proiectate, construite sau modificate pentru a fi utilizate separat.

b) **acoperiș** – element constructiv care acoperă o clădire și protejează construcția împotriva factorilor de mediu (ploaie, zăpadă, frig, căldură etc.). Acoperișurile pot fi cu pantă sau tip terasă.

c) **atic** - etajul terminal, mai scund și mai retras decât celelalte, situat deasupra cornișei principale a unei clădiri/zid scund sau balustradă situată deasupra cornișei pentru a masca acoperișul;

- d) **cornișă** – partea superioară a unui zid, ieșită în exterior și având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fațada clădirii;
- e) **clădire neîngrijită** - clădire în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, fațade nereparate, necurățate, netencuite, nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;
- f) **degradări majore** - sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a evita degradarea continuă a imobilului. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% din suprafața sau corpul construcției, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Caracterul arhitectural al clădirii este complet distrus.
- g) **degradări medii** - volumul degradărilor cuprinde până la 50 % din suprafață sau corpul construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.
- h) **degradări minore** - degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafață, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.
- i) **fișa de evaluare privind starea fizică a clădirilor/terenurilor** – document care evaluează vizual starea fizică a unei clădiri sau a unui teren;
- j) **teren** - sunt caracterizate prin suprafață, locație, limite, au un statut juridic specific și alte caracteristici reflectate în documentele de înregistrare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.
- k) **teren neîngrijit** - teren în paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubru, cu împrejurimi neîntreținute/nereparate sau alte situații de asemenea natură;
- l) **proprietari** - persoane fizice și juridice, proprietari de bunuri imobile, arendași, locatari, superficiari ai bunurilor publice, rezidenți și nerezidenți ai RM;
- m) **proces verbal de conformitate** - document semnat între membrii unei comisii specializate, numită de primar, și proprietarii bunurilor imobile (clădiri, sectoare de teren) care sunt neîngrijite, în care se indică ce trebuie de făcut pentru a remedia situația;
- n) **notificare** – document prin care se aduce la cunoștința proprietarilor de imobile neîngrijite și abandonate obligația de a executa măsurile dispuse în **Procesul-verbal** de constatare și evaluare, cu indicarea termenelor limită pentru remedierea deficiențelor constatate;
- o) **impozit pe bunurile imobiliare** - impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare;
- p) **cotă concretă a impozitului** – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale la adoptarea bugetului unității administrativ-teritoriale respective.

## **CAPITOLUL II. Criterii privind încadrarea imobilelor în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite**

### **Art. 4 Criterii de încadrare a clădirilor în categoria clădirilor neîngrijite:**

#### **4.1. Acoperiș/ învelitoare, indiferent de materialul din care este construit:**

**a) Degradări minore**

- învelitoarea lipsește și/sau e degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Este suficientă o reparație parțială, reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.

**b) Degradări medii**

- învelitoarea lipsește și/sau e degradată în proporție mare ( 10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.

**c) Degradări majore**

- învelitoarea lipsește și/sau e degradată în proporție de peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe. Prezintă curburi/rupturi majore. Necesită înlocuire totală.

**4.2. Pereții**, indiferent de materialul din care este construită structura verticală (zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton etc.):

**a) Degradări minore**

- fisuri mici, pe o suprafață mai mică de 30%, deteriorarea colțurilor clădirii, a soclului.

**b) Degradări medii**

- suprafața fisurilor mai mare de 30%, colțurile clădirii deteriorate, soclul distrus, alte elemente ale structurii în curs de distrugere.

**c) Degradări grave**

- fisuri mari, structură slăbită și/sau deformată, lipsa parțială sau totală a elementelor componente ale structurii verticale.

**4.3. Cornișă, streașină, atic:**

**a) Degradări minore**

- elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.

**b) Degradări medii**

- elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.

**c) Degradări grave**

- elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire totală, sau reprezintă risc pentru trecători.

**4.4 Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie:**

**a) Degradări minore**

- sunt necesare reparații punctuale și/sau curățarea jgheaburilor,

**b) Degradări medii**

- jgheaburi și burlane degradate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire parțială.

**c) Degradări majore**

- jgheaburi și burlane degradate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la

rețeaua de canalizare. Necesită înlocuire totală.

#### **4.5. Fațade/balcoane:**

##### **a) Degradări minore**

- degradări punctuale și incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remediere punctuală.

##### **b) Degradări medii**

- degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc.

##### **c) Degradări majore**

- porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată de peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.

#### **4.6. Zugrăveală și ornamente:**

##### **a) Degradări minore**

- zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remediere punctuală.

##### **b) Degradări medii**

-zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor). Suprafețele se rezugrăvesc.

##### **c) Degradări majore**

-zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafața fațadelor. Suprafețele se refac total.

#### **4.7. Tâmplărie (construcții din lemn):**

##### **a) Degradări minore**

- vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.

##### **b) Degradări medii**

- materialele componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.

##### **c) Degradări majore**

- materialele componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsesc (cel puțin un element). Necesită înlocuire completă.

#### **4.8. Elemente decorative:**

##### **a) Degradări minore**

-elemente decorative incomplete și /sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici

##### **b) Degradări medii**

-elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv

##### **c) Degradări majore**

-elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc.

Risc pentru trecători.

#### **4.9. Deficiențe structurale vizibile din exterior:**

##### **a) Degradări medii**

-coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri de fum care prezintă elemente de decorațiuni lipsă.

##### **b) Degradări majore**

-elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne parțial sau total. Risc pentru trecători.

#### **4.10. Pereți:**

##### **a) Degradări medii**

- elemente lipsă pe suprafețe mai mari ( colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.

##### **b) Degradări majore**

-crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipa parțial sau total. Clădire ruină. Risc pentru trecători. Reabilitarea se va face în baza unui proiect de consolidare și reparații capitale, ori se va desfășura în baza unui proiect tehnic autorizat.

#### **4.11. Împrejmuire:**

##### **a) Degradări minore**

- zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctuală

##### **b) Degradări medii**

-elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.

##### **c) Degradări majore**

-împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. împrejmuirea lipsește parțial. Risc pentru trecători.

#### **Art.5 Criterii de încadrare a terenurilor situate în intravilanul municipiului Bălți, în categoria terenurilor neîngrijite**

Terenuri aflate în stare de paragină: acoperite de buruieni, părăsite sau abandonate, lipsa sau nerepararea împrejmuirilor, curți neîngrijite, alte situații de asemenea natură.

### **CAPITOLUL III. Domeniul teritorial de aplicabilitate a regulamentului**

**Art. 6** Prezentul regulament se aplică tuturor clădirilor și terenurilor neîngrijite aflate în raza administrativ teritorială a municipiului Bălți.

## CAPITOLUL IV. Prevederi specifice

### Art. 7.

(1) Proprietarii clădirilor, persoane fizice și juridice, sunt obligați, conform legislației în vigoare, să asigure starea tehnică corespunzătoare a acestora prin efectuarea lucrărilor de întărire, reparații curente și întreținere tehnică.

(2) Proprietarii terenurilor din intravilanul orașului, persoane fizice și juridice, sunt obligați, conform legislației în vigoare, să efectueze lucrări de îndepărtare a ierbii și să nu permită depozitarea gunoiului.

(3) Prin clădiri sau terenuri neîngrijite, pentru care se va aplica majorarea impozitului, se înțeleg:

a) În cazul clădirilor: stare de degradare semnificativă, părăsire, distrugere, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații similare;

b) În cazul terenurilor: stare de părăsire, acoperire cu buruieni, abandonat, lipsa curățeniei pe teren, lipsa întreținerii sau reparațiilor gardului, sau alte situații similare;

(4) Prezentul regulament nu se aplică:

a) Proprietarilor de clădiri și terenuri neîngrijite care dețin autorizații valabile de construire/demolare, în scopul construirii, restaurării, demontării sau amenajării terenului și au notificat autoritățile locale despre începutul lucrărilor;

b) Proprietarilor de imobile care, conform expertizei tehnice și Actului de inspecție a locuințelor, sunt situate în zona apei subterane, în zona de alunecare a terenului, sau care sunt incluse în programele locale de restaurare pe termen lung.

## CAPITOLUL V. Procedura de identificare a clădirilor/terenurilor neîngrijite.

**Art. 8.** Pentru identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite, situate pe teritoriul municipiului Bălți, prin dispoziția primarului se constituie o Comisie Specializată, din care fac parte specialiști: din Direcția de Arhitectură și Urbanism, Direcția Proprietate Municipală și Relații Funciare, Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale, Direcția Juridică, Întreprinderea Municipală „Direcția de Construcții Capitale Comanditar Unic mun.Bălți”.

**Art. 9.** Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare, situate pe teritoriul municipiului Bălți, se realizează pe baza inspecțiilor de teren, prin întocmirea unui Act de evaluare a stării clădirii și/sau terenului, însoțit 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.

### Art. 10.

(1) După identificarea și evaluarea stării clădirilor/terenurilor neîngrijite, persoanele menționate la articol 8 sunt obligate să notifice proprietarii acestor obiecte cu privire la necesitatea de a efectua

lucrări de întreținere/îngrijire, pentru a menține aceste obiecte în stare corespunzătoare, în termen de 6 luni de la primirea și semnarea Actului.

(2) În cazul în care proprietarul nu este găsit, persoanele menționate la art. 8 se adresează subdiviziunii teritoriale a serviciului fiscal (în cazul persoanelor juridice) sau Direcției de colectare Impozitelor și Taxelor Locale (în cazul persoanelor fizice).

#### **Art. 11.**

(1) Proprietarii clădirilor pentru care a fost întocmit Actul de evaluare trebuie să fie notificați cu privire la necesitatea de a lua măsuri pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire în termen de 6 luni de la primirea notificării.

(2) Proprietarii terenurilor pentru care a fost întocmit Actul de evaluare trebuie să fie notificați cu privire la necesitatea de a lua măsuri pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire în termen de 2 luni de la primirea notificării.

#### **Art. 12.**

(1) Dacă proprietarul clădirii/terenului a îndeplinit cerințele prescripțiilor, acesta este obligat să informeze primăria municipiului Bălți că situația obiectului a fost corectată.

(2) Persoanele menționate la art. 8 sunt obligate să verifice corectitudinea declarațiilor proprietarului în termen de 15 zile de la primirea notificării și, dacă corectarea situației este confirmată, să întocmească un Act de conformitate, însoțit de fotografii.

**Art. 13.** Lucrările efectuate pe baza autorizației de construire sunt considerate finalizate în prezența unui Act de recepție a lucrărilor executate, semnat și aprobat conform legislației în vigoare.

**Art. 14.** În cazul în care proprietarii clădirilor/terenurilor nu notifică administrația locală despre măsurile luate pentru eliminarea problemelor, va fi efectuată o nouă inspecție a obiectului în termenul stabilit. Dacă, în urma inspecției, starea tehnică a obiectului rămâne nesatisfăcătoare, va fi propusă aplicarea măsurii de majorare a impozitului.

**Art. 15.** În cazul prevăzut la art. 14, Comisia Specializată va trimite, în termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea notificării, către Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale a Primăriei municipiului Bălți 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, conform prezentei proceduri, neîngrijite. În acest caz, Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale a Primăriei municipiului Bălți va întocmi un proiect de decizie pentru majorarea impozitului pentru acest obiect, iar primarul municipiului Bălți îl va supune spre aprobare Consiliului Municipal.

**Art. 16.** Decizia Consiliului municipiului Bălți privind majorarea impozitului pentru acest obiect va fi individuală și va conține:

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

**Art. 17.** Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale a Primăriei municipiului Bălți va aplica majorarea cotei de impozit în cuantumul stabilit prin decizia Consiliului municipiului Bălți, 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 din 08.11.2024.

**Art. 18.** În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare tehnică nesatisfăcătoare nu va informa administrația locală despre măsurile luate pentru remedierea situației, fără a prezenta dovezi corespunzătoare, impozitul majorat va fi aplicat și în anii următori.

**Art. 19.**

(1) În cazul în care proprietarii clădirilor/terenurilor vor informa despre măsurile luate pentru eliminarea deficiențelor, după adoptarea deciziei de majorare a impozitului sau primirea unui act administrativ fiscal, funcționarii menționați la art. 8 sunt obligați 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 Specializată va transmite Direcției de colectare Impozitelor și Taxelor Locale Actul de conformitate, însoțit de fotografii, care confirmă îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

(2) Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale a Primăriei municipiului Bălți va supune spre aprobare Consiliului municipiului Bălți 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.

**Art. 20.** În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare tehnică nesatisfăcătoare va vinde obiectul respectiv, fără a remedia încălcările, procedura va fi reluată în numele noului proprietar, conform dispozițiilor prezentului Regulament. În acest caz, Direcția de colectare Impozitelor și Taxelor Locale a Primăriei municipiului Bălți va fi obligată să informeze Comisia Specializată despre schimbarea proprietarului.

**Art. 21.** Majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite nu înlocuiește alte sancțiuni prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

**Art. 22.** Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Regulament:

Anexa nr. 1 „Actul de evaluare a stării generale a imobilului”,

Anexa nr. 2 „Notificare”.