



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 495/16.12.2025
privind majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în
municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad 244719, ca urmare a
constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite
de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 285175/16.12.2025 în
calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale
Bugetului Local înregistrat sub nr. 184634/16.12.2025,

În conformitate cu prevederile:

- art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările
și completările ulterioare;
- pct. 168 din Titlul IX - Impozite și taxe locale - din Hotărârea Guvernului
nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii
nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea
actelor normative, republicată.

Luând în considerare:

- HCL nr. 27/2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în
municipiul Constanța în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite;
- adresa Direcției Generale Poliția Locală cu nr. 258316/12.11.2025.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c) și ale art. 196
alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1 - (1) Se majorează cu 400% impozitul pe clădiri pentru clădirea situată în
municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719, ca urmare a
constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

(2) Majorarea prevăzută la alin. (1) se aplică începând cu data de 01.01.2026.

(3) Datele de identificare ale coproprietarilor clădirii sunt menționate în anexa^{*)}, care
face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Evaluarea aspectului general al clădirii urmată de încadrarea în categoria
celor neîngrijite s-a efectuat potrivit criteriilor din anexa la H.C.L. nr. 27/2016,
constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare fiind materializată în următoarele
documente întocmite de polițiști locali:

- nota de constatare nr. 39725/02.04.2025;
- fișa de evaluare nr. 75999/02.04.2025;
- somațiile nr. 76017/02.04.2025 și nr. 76054/02.04.2025;
- nota de constatare nr. 43349/05.11.2025;
- planșe foto.

^{*)} Anexa conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE)
2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția
persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera
circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind
protecția datelor) și de prevederile art. 11 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură
fiscală.

Art. 3 - (1) Măsura majorării încetează la data ieșirii clădirii din categoria celor neîngrijite, în baza procesului-verbal de conformitate întocmit ca urmare a verificărilor polițiștilor locali.

(2) Verificarea se efectuează la cererea scrisă a coproprietarului clădirii din care rezultă conformarea la măsurile de întreținere și menținere în stare salubră a clădirii.

Art. 4 Majorarea impozitului pe clădiri nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor:

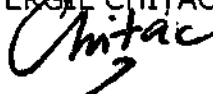
- Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 77/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărire, protecția mediului, întreținerea și înfrumusețarea municipiului Constanța;
- oricăror altor reglementări în această materie.

Art. 5 Prezentul proiect de hotărâre, ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna decembrie 2025, se transmite de secretarul general al municipiului Comisiei nr. 1 - de studii, prognoze economico - sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisiei nr. 5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR

VERGIL CHITAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 285/175 / 16.12.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Importanța acordată de legiuitor menținerii unui climat de ordine și curățenie pe teritoriul administrativ al localităților rezultă din reglementarea art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal care conferă autorităților administrației publice locale instrumentul juridic prin care să poată decide și interveni asupra situațiilor care afectează acest climat, prin măsuri proporționale de constrângere a proprietarilor neglijenți.

Astfel, în temeiul prevederilor legale antereferite, Consiliul local a aprobat HCL nr. 27/2016 care stabilește criteriile de încadrare a imobilelor în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite, precum și procedura de verificare, evaluare și de încadrare a imobilelor într-una dintre cele 3 categorii de impozitare pentru clădiri, respectiv 2 pentru terenuri.

Prin urmare, în aplicarea prevederilor HCL nr. 27/2016, polițiștii locali au derulat în anul 2025 o serie de verificări ale imobilelor ce nu sunt întreținute în stare corespunzătoare, ocazie cu care a fost identificată clădirea situată în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, aflată în coproprietatea unor persoane fizice.

În urma evaluării aspectului general al clădirii, potrivit criteriilor aprobate prin H.C.L. nr. 27/2016, aceasta a fost încadrată conform fișei de evaluare nr. 75999/02.04.2025 în categoria 2 de impozitare ce corespunde unei majorări cu 400% a impozitului aferent.

Deși coproprietarii au fost somați (notificările nr. 76017/02.04.2025 și nr. 76054/02.04.2025) să ia măsurile de întreținere și menținere a imobilului în stare îngrijită, prin nota nr. 43349/05.11.2025 polițiștii locali au constatat că aspectul neîngrijit al clădirii se menține, situație care justifică, potrivit prevederilor art. 5 din H.C.L. nr. 27/2016, prezentul demers de inițiere a proiectului de hotărâre ce are ca efect majorarea impozitului pe clădiri.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

PRIMAR,

VERGIL CHITAC

Nr. înreg: T184634 / 16.12.2025

PO3-PS32

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 285175 / 16.12.2025, în calitate de inițiator,

Proiectul de hotărâre vizează majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea din bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719. Majorarea impozitului derivă din constatarea polițiștilor locali a stării tehnice de clădire neîngrijită și încadrarea, în consecință, în categoria 2 de impozitare potrivit punctajului stabilit în concordanță cu criteriile aprobate prin HCL nr. 27/2016.

Documentele care justifică încadrarea clădirii din bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719 în categoria clădirilor neîngrijite întocmite în cadrul procedurii ce precedă propunerea de majorare au fost înaintate SPIT prin adresa nr. 258316/12.11.2025, înregistrată la SPIT sub nr. T172172/17.11.2025, respectiv:

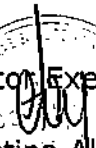
- nota de constatare nr. 39725/02.04.2025;
- fișa de evaluare nr. 75999/02.04.2025;
- somațiile nr. 76017/02.04.2025 și nr. 76054/02.04.2025;
- nota de constatare nr. 43349/05.11.2025;
- planșe foto.

Pentru susținerea proiectului de hotărâre, arătăm că:

- inițiativa legislativă este întemeiată pe dispozițiile art. 5 teza a II-a din HCL nr. 27/2016 privind aprobarea criteriilor de încadrare a imobilelor situate în municipiul Constanța în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite;
- HCL nr. 27/2016 are ca fundament legal prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal denumit marginal „Majorarea impozitelor și taxelor de consiliile locale și județene” și cele ale pct. 168 de la Titlul IX – Impozite și taxe locale – din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin HG nr. 1/2016;
- măsura majorării impozitului potrivit art. 489 alin. (5) din Codul fiscal, așa cum rezultă din redactarea normei, are natura juridică a unei sancțiuni mai severe ce are ca scop corijarea atitudinii manifeste de nepăsare a proprietarului față de propriul bun;

- cerința din cuprinsul pct. 168 lit. g) de la Titlul IX din HG nr. 1/2016, care reclamă menționarea în conținutul proiectului de hotărâre a datelor de identificare a proprietarului imobilului, raportată la împrejurarea că proprietarii în comun ai imobilului sunt persoane fizice impune, cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679, precizarea separată (anexă care nu se publică) în proiectul de hotărâre a datelor de identificare ale acestora respectiv numele, prenumele și domiciliul stabilit potrivit dreptului comun;
- măsura majorării impozitului în temeiul art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal are caracter complementar sancțiunilor aplicate în baza altor reglementări incidente în această materie, pe care nu le înlocuiește și nici nu exonerează proprietarul de răspundere juridică;
- având caracter sancționatoriu, majorarea va înceta să își producă efectele la data conformării proprietarului și ieșirea clădirii din categoria celor neîngrijite constatată prin procesul-verbal de conformitate întocmit de polițiștii locali.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind majorarea cu 400% a impozitului pe clădiri pentru clădirea situată în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 47, lot 1, nr. cad. 244719, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director Executiv,

Cristina Aldea



Ed.1, rev 02