



REPUBLICA MOLDOVA
Consiliul orășenesc Leova
PRIMĂRIA ORAȘULUI
LEOVA



MD-6301; or. Leova str. Unirii, nr. 22; tel.fax (373) 2-27-63, 2-22-06; email: primaria.leova@apl.gov.md

DECIZIA

Proiect

nr.5/4

06.06.2025

„Cu privire la aprobarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul orașului Leova, în vederea aplicării prevederilor Codului fiscal referitoare la cotele majorate de impozit”

În temeiul art. 14 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 6, art. 277 alin. (1), art. 278 și art. 281 din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997, precum și în conformitate cu prevederile Legii nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal, Codului funciar nr. 22/2024, Hotărârii Guvernului nr. 688/2024, și având în vedere necesitatea îmbunătățirii aspectului urbanistic și a întreținerii terenurilor aflate în intravilanul și extravilanul orașului Leova, Consiliul orășenesc Leova ,

DECIDE:

1. Se aprobă „Regulamentul privind stabilirea criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul orașului Leova, în vederea aplicării prevederilor Codului fiscal referitoare la cotele majorate de impozit”, conform anexei la prezenta decizie.

2. Primarul orașului Leova va asigura punerea în aplicare a prevederilor regulamentului aprobat prin dispoziții administrative, inclusiv constituirea comisiei specializate prevăzute la art. 7 din regulament.

3. Serviciul de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul Primăriei Leova va duce evidența bunurilor imobile identificate ca neîngrijite și va propune Consiliului orășenesc deciziile individuale de majorare a impozitului, în baza documentației transmise de Comisia Specializată.

4. Prezenta decizie intră în vigoare la data adoptării și se publică pe pagina oficială a Primăriei orașului Leova.

5. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina primarului orașului Leova.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI

„Contrasemnat”:

SECRETARĂ A CONSILIULUI

Rodica HASAN

ORĂȘENESC LEOVA

REGULAMENT

privind stabilirea criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul orașului Leova, în vederea aplicării prevederilor Codului fiscal referitoare la cotele majorate de impozit pentru aceste bunuri, achitate de către persoanele fizice și juridice

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Art. 1 Obiectivul principal al prezentului regulament este de a stabili un cadru clar și coerent pentru identificarea, evaluarea, notificarea și impozitarea clădirilor și terenurilor neîngrijite din orașul Leova, în scopul îmbunătățirii aspectului urbanistic, protejării mediului și stimulării proprietarilor să întrețină corespunzător bunurile imobile aflate în proprietatea lor.

Art. 2 Cadrul legal:

Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024;
Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997;
Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal;
Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002;
Legea nr. 214/2024 pentru modificarea unor acte normative (politica bugetar-fiscală și vamală);
Hotărârea Guvernului nr. 688/2024 privind transmiterea în arendă a terenurilor agricole;
Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 131 din 08.11.2024 pentru modificarea Ordinului nr. 17/2020 privind formularele Avizelor de plată.

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

Imobil neîngrijit – orice bun imobil, constând într-o clădire, un teren sau un ansamblu de clădiri și terenuri, situat în intravilan, care, prin starea sa fizică, tehnică ori estetică, reflectă lipsa lucrărilor minime de întreținere, conservare sau salubritate, afectând negativ aspectul urbanistic, siguranța publică și valorificarea spațiului construit, și care se încadrează în una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a¹) prezența unor degradări vizibile (fațadă, acoperiș, etc.);
- a²) lipsa accesului controlat, vandalism, semne de abandon;
- a³) terenuri aferente neîngrijite (buruieni, deșeuri etc.);
- a⁴) lipsa intervențiilor de întreținere minim 2 ani;
- a⁵) pericol pentru sănătatea, siguranța sau ordinea publică.

actul de evaluare a stării generale a obiectului imobiliar – document întocmit de către membrii comisiei Primăriei orașului Leova, numiți prin Dispoziția Primarului, care evaluează vizual starea unui imobil sau a unui teren.

teren - suprafață de pământ delimitată, cu un statut juridic specific, reflectat în actele de proprietate.

teren neîngrijit - teren în paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubru, cu împrejurimi neîntreținute/nereparate sau alte situații de asemenea natură.

teren cu destinație agricolă și clasificarea acestor tipuri de teren:

- pentru obținerea producției agricole (arabile, inclusiv serele, solariile și răsadnițele, pârlouagele,

livezile, viile, plantațiile de nuci, plantațiile de dud, plantațiile eterooleaginoase, arbuștii fructiferi, grădinile, fânețe și pășuni și altele asemenea – cele cu vegetație);

- pentru construcții agricole – terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fățări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, pensiuni agroturistice, inclusiv amenajările piscicole, iazurile antierozionale, drumurile care servesc activităților agricole, instalațiile de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație;

- terenurile ocupate de culturi de plante energetice lemnoase (plop, salcie, salcâm) care au gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40 sau care se află în luncile râurilor ori în alte zone cu risc de inundații;

- fâșiile forestiere;

- loturi pomicole din cadrul întovărășirilor pomicole.

proprietari - persoane fizice și juridice, proprietari de bunuri imobile, arendași, locatari, superficiari ai bunurilor publice, rezidenți și nerezidenți ai RM.

Proces - verbal de conformitate - document semnat între membrii comisiei și proprietari, care stabilește măsurile de remediere a stării neîngrijite.

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.

impozit pe bunurile imobiliare - impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare.

cotă concretă a impozitului – cota ad valorem în procente din baza impozabilă a bunurilor imobiliare, stabilită de către autoritățile reprezentative și deliberative ale administrației publice locale.

cotă concretă a impozitului funciar - cota concretă în lei/grad-ha, stabilită de către autoritățile reprezentative și deliberative ale administrației publice locale.

Art. 4 Criterii de încadrare a terenurilor situate în intravilanul orașului Leova, în categoria terenurilor neîngrijite:

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

CAPITOLUL II. Domeniul teritorial de aplicabilitate a regulamentului

Art. 5 Prezentul regulament se aplică tuturor imobilelor și terenurilor neîngrijite aflate în raza administrativ teritorială a orașului Leova.

CAPITOLUL III. Prevederi specifice

Art. 6.

(1) Proprietarii clădirilor, indiferent dacă sunt persoane fizice sau juridice, trebuie să asigure întreținerea corespunzătoare a acestora, prin lucrări de curățenie și îngrijire, în conformitate cu prevederile legale.

(2) Proprietarii terenurilor situate în intravilanul/extravilanul orașului, indiferent dacă sunt

persoane fizice sau juridice, au obligația, conform legislației în vigoare, de a efectua lucrări de curățare a vegetației și de a preveni depozitarea neautorizată a deșeurilor.

(3) Administrația publică locală organizează procedura de transmitere în arendă, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 688/2024.

a) În cazul în care proprietarul unui teren cu destinație agricolă nu întreține terenul în stare fitosanitară (combaterea răspândirii buruienilor) mai mult de 2 ani succesiv, autoritatea administrației publice locale poate să își rezerve dreptul de a administra terenul respectiv, dispunând transmiterea lui în arendă, în următoarele condiții:

1) proprietarul terenului este somat în scris ca, în termen de 3 luni, să ia măsurile necesare privind utilizarea terenului;

2) În cazul în care somația recepționată de proprietarul terenului rămâne fără răspuns, autoritatea administrației publice locale decide transmiterea acestui teren în arendă prin licitație publică sau, după caz, prin negocieri directe unicului deținător de teren adiacent.

b) administrarea terenului cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritatea administrației publice locale nu este un impediment pentru înstrăinarea terenului respectiv de către proprietarul acestuia ori pentru constituirea altor drepturi reale asupra terenului respectiv.

c) proprietarul sau dobânditorii legali ai terenului cu destinație agricolă pot, în orice moment, printr-o declarație scrisă adresată autorității administrației publice locale, să își întoarcă dreptul de a administra terenul, aceasta constituind temei de rezoluțiune imediată a contractului de arendă în condițiile stabilite de Codul civil nr. 1107/2002.

d) plata pentru arenda terenului cu destinație agricolă proprietate privată va fi depozitată pe un cont special al primăriei și transferată proprietarului terenului din momentul rezoluțiunii contractului de arendă, din această sumă fiind reținute costurile administrative ale primăriei pentru transmiterea terenului în arendă.

e) modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale se aplică conform Hotărârei Guvernului nr. 688/2024 „pentru aprobarea Regulamentului privind modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale”.

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

a) în cazul clădirilor: stare de degradare vizibilă, 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.

(5) Prezentul regulament nu se aplică:

a) proprietarilor de clădiri și terenuri neîngrijite care dețin autorizații valabile de construcției/demolare, în scopul construirii, restaurării, demontării sau amenajării terenului și au notificat autoritățile 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 IV. Procedura de identificare a clădirilor/terenurilor neîngrijite.

Art. 7. Pentru identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite, situate pe teritoriul orașului Leova, prin Dispoziția Primarului se constituie o Comisie Specializată, din care fac parte specialiști: din Arhitectură și Urbanism, Inginer cadastral, colectarea Impozitelor și Taxelor Locale, Jurist,

Întreprinderea Municipală „SALUBR - Leova”.

Art. 8. Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite cu stare generală nesatisfăcătoare, situate pe teritoriul oraşului Leova, se realizează pe baza inspecţiilor de teren, prin întocmirea unui Act de evaluare a stării generale a obiectului imobiliar, însoţit de fotografii care confirmă starea clădirii/terenului la momentul verificării. Identificarea clădirilor sau terenurilor neîngrijite poate fi realizată, de asemenea, la iniţiativa sau în urma plângerilor depuse de cetăţeni.

Art. 9.

(1) După identificarea şi evaluarea stării clădirilor/terenurilor neîngrijite, persoanele menţionate la articol 7 sunt obligate să notifice proprietarii acestor obiecte cu privire la necesitatea de a efectua lucrări de întreţinere/îngrijire, pentru a menţine aceste obiecte în stare corespunzătoare, în termen de 6 luni de la primirea şi semnarea Actului.

(2) În cazul în care proprietarul nu este găsit, Comisia Specializată se adresează subdiviziunii teritoriale a serviciului fiscal (în cazul persoanelor juridice) sau serviciului de colectare Impozitelor şi Taxelor Locale (în cazul persoanelor fizice).

Art. 10.

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

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

Art. 11.

(1) Dacă proprietarul clădirii/terenului a îndeplinit cerinţele prescripţiilor, acesta este obligat să informeze primăria oraşului Leova că situaţia obiectului a fost corectată.

(2) Comisia Specializată este obligată să verifice corectitudinea declaraţiilor proprietarului în termen de 15 zile de la primirea notificării şi dacă corectarea situaţiei este confirmată, să întocmească un Act de conformitate, însoţit de fotografii.

Art. 12. Lucrările efectuate pe baza autorizaţiei de construire sunt considerate finalizate în prezenţa unui Act de recepţie a lucrărilor executate, semnat şi aprobat conform legislaţiei în vigoare.

Art. 13. În cazul în care proprietarii clădirilor/terenurilor nu notifică administraţia locală despre măsurile luate pentru eliminarea problemelor, va fi efectuată o nouă inspecţie a obiectului în termenul stabilit. Dacă, în urma inspecţiei, starea generală a obiectului rămâne nesatisfăcătoare, va fi propusă aplicarea măsurii de majorare a impozitului.

Art. 14. În cazul prevăzut la art. 13, Comisia Specializată va trimite, în termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea notificării, către serviciul de colectare a Impozitelor şi Taxelor Locale din cadrul Primăriei oraşului Leova rapoartele de inspecţie, actele de evaluare, notificările, fotografiile şi 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, Serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale al Primăriei orașului Leova va întocmi un proiect de decizie pentru majorarea impozitului pentru acest obiect și îl va supune spre aprobare Consiliului local.

Art. 15. Decizia Consiliului local privind majorarea impozitului pentru obiectele neîngrijite, va fi individuală și va conține:

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

Art. 16. Serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale din cadrul Primăriei orașului Leova va aplica majorarea cotei de impozit în cuantumul stabilit prin decizia Consiliului local, 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. 17. În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare generală 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. 18.

(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, Comisia Specializată 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 Specializată va transmite Serviciului de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale, Actul de conformitate, însoțit de fotografii, care confirmă îndeplinirea obligațiilor impuse proprietarului.

(2) Serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale din cadrul Primăriei orașului Leova va supune spre aprobare Consiliului local 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. 19. În cazul în care proprietarul clădirii/terenului cu stare generală nesatisfăcătoare va vinde obiectul respectiv, fără a remedia încălcările, procedura va fi reluată în numele noului proprietar, conform dispozițiilor prezentului Regulament. În acest caz, Serviciul de colectare a Impozitelor și Taxelor Locale din cadrul Primăriei orașului Leova va fi obligată să informeze Comisia Specializată despre schimbarea proprietarului.

Art. 20. Majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite nu înlocuiește alte sancțiuni prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

Art. 21. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Regulament:

- Anexa nr. 2 „Actul de evaluare a stării generale a imobilului”,
- Anexa nr. 3 „Proces-verbal de conformitate” ,
- Anexa nr. 4 „Notificare”,
- Anexa nr. 5 „Act de conformitate”.

Actul de evaluare a stării generale a obiectului imobiliar

Comisia, compusă din _____, desemnată prin Dispoziția primarului nr. ____ din data de _____, a efectuat o inspecție a stării generale a imobilului/terenului situat(ă) la adresa: or. Leova, str. _____ nr. ____, proprietatea domnului/doamnei _____, IDNP _____, la data de _____ 202_, în urma căreia au fost stabilite următoarele:

№	Denumirea obiectului	Număr cadastral	Evaluarea tehnică a obiectului imobiliar ținând cont de caracteristicile specificate în prezentul regulament
1.	Imobil		prezența unor degradări vizibile ale fațadei, acoperișului, tâmplăriei sau altor elemente constructive; lipsa accesului controlat, vandalism repetat, semne evidente de abandon; absența unor intervenții de întreținere sau renovare pe o perioadă îndelungată (minim 2 ani); pericol pentru sănătatea, siguranța sau ordinea publică.
2.	Teren		
3.	Concluzia Comisiei		
4.	Recomandări		

Semnăturile membrilor Comisiei: _____ Numele Prenumele;
_____ Numele Prenumele
_____ Numele Prenumele;
_____ Numele Prenumele

A luat la cunoștință
(Proprietarul obiectului imobiliar) _____ Numele Prenumele

PROCES-VERBAL DE CONFORMITATE

În temeiul Dispoziției Primarului orașului Leova, nr. ____ din data de _____, prin care s-a constituit Comisia pentru evaluarea și monitorizarea stării de întreținere a bunurilor imobile (terenuri și/sau construcții), s-a întocmit prezentul proces-verbal.

1. Membrii comisiei:

Nume, prenume, funcția

Nume, prenume, funcția

Nume, prenume, funcția

2. Date despre proprietar:

Nume/Prenume (sau denumirea persoanei juridice): _____

IDNP / Cod fiscal: _____

Adresă de domiciliu/sediu: _____

Telefon / E-mail (opțional): _____

3. Date despre bunul imobil evaluat:

Adresa / amplasarea terenului: _____

Categoria de folosință: _____

Suprafața: _____ m²

Numărul cadastral (dacă este cunoscut): _____

4. Constatări ale comisiei:

În urma deplasării la fața locului, s-a constatat că bunul imobil (terenul) este neîngrijit, prezentând următoarele deficiențe:

- ☐ Vegetație abundentă neîntreținută
- ☐ Deșeuri/reziduuri prezente pe teren
- ☐ Lipsa împrejmuirii
- ☐ Alte observații:

5. Recomandări pentru remedierea situației:

Comisia solicită proprietarului ca, până la data de _____, să întreprindă următoarele măsuri:

În cazul neexecutării recomandărilor în termenul stabilit, vor fi aplicate măsurile prevăzute de art. 181 din Codul contravențional și art. 280 din Codul fiscal al Republicii Moldova, inclusiv:

- Aplicarea de sancțiuni contravenționale (amenzi);
- Majorarea cu 300% a cotei impozitului pe bunurile imobiliare și a impozitului funciar.

6. Semnături:

Membrii comisiei:

1. _____ (semnătură)

2. _____ (semnătură)

3. _____ (semnătură)

Proprietar

_____ (nume, prenume / reprezentant
legal)

Semnătura: _____

NOTIFICARE

Stimate domn/doamnă _____

Comisia specializată, desemnată prin Dispoziția primarului _____ din _____ 202__ a efectuat evaluarea stării generale a obiectului imobiliar situat la adresa _____, deținut de dumneavoastră, în urma căreia s-a constatat că obiectul se află într-o stare neîngrijită, și anume: _____ (descrierea elementelor structurale din **Actul de evaluare a stării generale a obiectului imobiliar**)

În acest context, vă rugăm insistent să aduceți în ordine proprietatea/imobilul până la data de _____ 202__ și să informați primăria la adresa _____, email _____.

În cazul neexecutării recomandărilor, în conformitate cu art. 181 din Codul contravențional și art. 280 din Capitolul VII al Codului fiscal al Republicii Moldova, vor fi aplicate nu doar amenzi pentru neasigurarea curățeniei în localitățile rurale și urbane, ci și o majorare cu 300% a cotei impozitului pe bunurile imobiliare și a impozitului funciar

Primarul orașului Leova _____

Executor _____

ACT DE CONFORMITATE

Nr. ____ din _____

Primăria orașului Leova

În conformitate cu prevederile Regulamentului privind identificarea și impozitarea clădirilor și terenurilor neîngrijite în orașul Leova, Comisia de evaluare a stării clădirilor și terenurilor neîngrijite, constituită prin dispoziția Primarului orașului Leova nr. ____ din _____, s-a întrunit la data de _____ pentru constatarea conformității lucrărilor de remediere efectuate de către proprietarul imobilului identificat anterior ca neîngrijit.

I. Date privind imobilul evaluat:

Adresa imobilului: _____

Tipul imobilului: ☐ Clădire ☐ Teren

Categoria: ☐ Public ☐ Privat

Destinația: _____

Cod cadastral (dacă este cunoscut): _____

II. Proprietar (deținător legal):

Nume/Prenume (sau Denumirea juridică): _____

IDNP/IDNO: _____

Adresa de domiciliu/sediu: _____

Telefon / Email: _____

III. Descrierea situației anterioare (conform Procesului-verbal de constatare):

_____.

IV. Lucrările de remediere efectuate (conform notificării depuse):

☐ Curățarea și salubritatea terenului

☐ Repararea/renovarea fațadei imobilului

☐ Împrejmuirea terenului

☐ Înlăturarea deșeurilor/depozitelor neautorizate

☐ Alte lucrări: _____

V. Constatarea comisiei:

În urma vizitei efectuate la data de _____, s-a constatat că imobilul:

☐ Îndeplinește toate condițiile de întreținere prevăzute în regulament

☐ Nu îndeplinește integral condițiile, fiind necesare următoarele intervenții:

☐ Alte observații: _____

VI. Concluzia:

☐ Imobilul NU mai întrunește criteriile pentru a fi considerat „neîngrijit” și va fi radiat din lista imobilelor supuse impozitării majorate.

☐ Imobilul continuă să fie considerat „neîngrijit” până la remedierea completă a neconformităților.

Semnături:

Membrii comisiei:

_____ (Nume, prenume) Semnătura: _____

_____ (Nume, prenume) Semnătura: _____

_____ (Nume, prenume) Semnătura: _____

Proprietar/Reprezentant legal:

Nume: _____

Semnătura: _____