



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CIMIȘLIA
CONSILIUL ORĂȘENESC CIMIȘLIA

4101, bd. Ștefan cel Mare 14, orașul Cimișlia, tel.: 0241 22842; 0241 22187,
www.cimislia.md, e-mail: secretar.consiliu@cimislia.md



Proiect

DECIZIE
Nr. __/____
din ____ 2025

**Cu privire la aprobarea Regulamentului
pentru stabilirea condițiilor de majorare a impozitului
pe bunurile neîngrijite în orașul Cimișlia**

În conformitate cu titlul VI din Codul Fiscal, aprobat prin Legea nr.1163-XIII din 24.04.1997, Legea pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul Fiscal nr. 1056-XV din 16 iunie 2000, cu modificările și completările ulterioare, art. 14 alin. (2) lit. a), art. 19, alin (4) al Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, Legea finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr. 181 din 25.07.2014, Legea privind finanțele publice locale nr. 397-XV din 16.10.2003, Legea cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat nr. 419-XVI din 22.12.2006, Consiliul orășenesc Cimișlia, **DECIDE:**

1. A aproba Regulamentul privind majorarea impozitului cu până la 300% a impozitului pentru bunurile imobiliare neîngrijite inclusiv terenurile pe care sunt amplasate situate în intravilanul orașului Cimișlia conform Anexei nr.1.
2. A aproba criteriile de încadrare a clădirilor și terenurilor în categoria neîngrijite, conform Anexei nr.2 din prezentul Regulament.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina primarului orașului Cimișlia d-ul Sergiu Andronachi
4. Prezenta decizie va fi publicată în Registrul de stat al actelor locale și pe pagina oficială a primăriei orașului Cimișlia.

Proiect inițiat

Primarul or. Cimișlia

Sergiu ANDRONACHI

Avizat

Secretară al Consiliului

Cristina MAXIMENCO

Jurist

Ion SECARĂ

REGULAMENT
cu privire la stabilirea condiţiilor de majorare a impozitului
pe bunurile neîngrijite în oraşul Cimişlia

I. Dispoziţii generale.

1.1. Prezentul regulament stabileşte cadrul normativ local privind identificarea, evaluarea şi impozitarea majorată a clădirilor şi terenurilor neîngrijite din intravilanul oraşului Cimişlia, în conformitate cu prevederile art. 280 alin. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova.

1.2. Regulamentul se aplică persoanelor fizice şi juridice, proprietari sau posesori ai clădirilor şi terenurilor amplasate în intravilanul oraşului Cimişlia.

1.3. Se consideră bunuri neîngrijite:

- a) Clădiri cu faţade degradate, acoperişuri deteriorate, geamuri sparte, zugrăveli căzute, elemente structurale instabile, cu risc pentru pietoni sau vecinătăţi, acces parţial blocat sau expus deteriorării;
- b) Terenuri aflate în intravilan, care sunt lăsate în paragină, acoperite de buruieni, resturi de construcţii, deşeuri, fără gard sau cu garduri dărâmate, cu aspect general de neîngrijire vizibil din drumuri publice sau curţi adiacente.

1.4. Nu intră sub incidenţa prezentului regulament clădirile sau terenurile neîngrijite pe care, la momentul evaluării, se desfăşoară lucrări de construcţie sau desfiinţare în baza unor autorizaţii valabile.

II. Identificarea imobilelor neîngrijite şi aplicarea impozitului majorat.

2.1. În vederea aplicării prevederilor legale privind identificarea clădirilor şi terenurilor situate în intravilanul oraşului Cimişlia, urmează a fi constituită o Comisie, prin dispoziţia primarului, împuternicită să efectueze verificări pe raza unităţii administrativ-teritoriale. Comisia va avea atribuţii de evaluare a stării tehnice a imobilelor şi terenurilor, întocmirea actelor de constatare (anexa nr. 2), a somaţiilor (anexa nr.3), precum şi a notelor de menţinere în categoria imobilelor neîngrijite. Documentele întocmite – acte de constatare şi procese-verbale de conformitate – vor fi însoţite obligatoriu de foto care să ateste starea clădirilor/terenurilor la data inspecţiei.

2.2. Comisia urmează să fie constituită din următorii membrii:

- 1) un specialist din cadrul serviciului de colectare a impozitelor şi taxelor locale;
- 2) un specialist în evidenţa populaţiei;
- 3) agentul constatator;
- 4) un specialist în construcţii sau arhitect;
- 5) specialist în reglementarea regimului funciar.

2.3. Anual, până la data de 31 martie, comisia verifică starea bunurilor imobile din intravilan. În cazul în care, în baza criteriilor stabilite, un bun este considerat neîngrijit, comisia întocmeşte Fişa de evaluare. (Anexa nr.1)

2.4. După identificarea şi evaluarea unei clădiri sau a unui teren ca fiind neîngrijite/neîngrijit, Comisia va transmite proprietarului o somaţie scrisă, prin care acesta este informat cu privire la următoarele aspecte:

- a) constatarea stării de neîngrijire;
- b) criteriile neîndeplinite;
- c) măsurile care trebuie întreprinse;
- d) termenul de conformare (de regulă, 15 de zile de la data somaţiei);
- e) avertizarea privind majorarea impozitului în caz de neconformare.

Proprietarul este obligat ca, pe parcursul anului fiscal în care s-a constatat starea de neîngrijire, şi cel târziu până la data de 30 aprilie a aceluiaşi an, să efectueze lucrările necesare de întreţinere şi îngrijire, şi să menţină în continuare imobilul într-o stare corespunzătoare.

2.5. Până la data de 30 aprilie a anului în curs, Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul orașului Cimișlia va efectua verificarea în teren a imobilelor pentru care au fost emise somații în cursul anului. În funcție de cele constatate, Comisia va întocmi, după caz, procesul-verbal de conformitate, conform modelului prevăzut în anexa nr. 4 la prezentul regulament.

2.6. La procesul-verbal de conformitate, respectiv nota de constatare privind menținerea clădirii/terenului în categoria celor neîngrijite se anexează fotografii care atestă starea de fapt a clădirii/terenului la momentul inspecției

2.7. În cazul în care, până la data de 30 aprilie a anului în curs, proprietarul informează administrația publică locală a clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul orașului Cimișlia că a executat lucrările indicate în somație, Comisia are obligația de a efectua o verificare a stării imobilului în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data primirii informării. În urma acestei verificări, se întocmește un proces-verbal de conformitate, la care se anexează fotografii care atestă starea actuală a clădirii sau a terenului.

2.8. Actul de constatare, împreună cu documentația aferentă care atestă menținerea clădirii sau terenului în categoria celor neîngrijite, conform prezentei proceduri, va fi transmis Serviciului Impozite și Taxe Locale în termen de cel mult 5 zile de la data întocmirii.

2.9. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Decizia Consiliului orașenesc privind stabilirea cotelor concrete a impozitului pentru bunurile imobiliare și impozitul funciar.

2.10. În cazul în care proprietarul nu remediază neajunsurile constatate în termenul stabilit, impozitul pe bunurile imobiliare se va majora în anul de gestiune, conform cotei procentuale aprobate prin decizia Consiliului Local.

2.11. Serviciul Impozite și Taxe Locale va opera majorarea impozitului în sistemul informațional „Cadastrul Fiscal” și va emite avizul de plată corespunzător, în baza hotărârii Comisiei de identificare aprobate.

III. Încetarea aplicării impozitului majorat.

3.1. Anual, până la data de 31 martie, membrii Comisiei de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul orașului Cimișlia verifică dacă proprietarii imobilelor pentru care au fost emise hotărâri de majorare a impozitului au întreprins măsurile necesare pentru aducerea acestora într-o stare corespunzătoare. În cazul în care, în urma verificării, se constată că toate măsurile au fost îndeplinite și imobilul nu mai întrunește criteriile încadrării în categoria „neîngrijit”, Comisia întocmește un proces-verbal de conformitate, însoțit de fotografii doveditoare. Documentația se transmite Serviciului Impozite și Taxe Locale, în termen de 5 zile de la data întocmirii, în vederea actualizării evidențelor fiscale. Începând cu anul curent de gestiune, imobilul va fi exclus de la aplicarea majorării, urmând a fi impozitat conform cotei standard.

3.2. În cazul în care nu sunt întrunite condițiile prevăzute în punctul 3.1, impozitul majorat se va aplica și în anii fiscali următori, la nivelul cotelor de majorare stabilite prin decizia Consiliului Local Cimișlia

3.3. În cazul în care proprietarul unei clădirii sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura de la punctul 2.4, pe numele noului proprietar.

IV. Dispoziții finale

4.1. Prezentul regulament intră în vigoare la data publicării oficiale și se aplică pentru anul curent de gestiune.

4.2. Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

Anexa nr.1 Fișa de evaluare a stării bunurilor imobile situate în intravilanul orașului Cimișlia;

Anexa nr.2 Act de constatare a stării imobilelor situate în intravilanul orașului Cimișlia;

Anexa nr. 3 Somație;

Anexa nr. 4 Procesul verbal de conformitate

Fișa de evaluare a stării bunului imobil în intravilanul orașului Cimișlia
(pentru constatarea statutului de bun neîngrijit)

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 împrejuririi	Teren deschis fără gard, garduri deteriorate sau lipsă parțială	
	Total punctaj		

Statut:

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

*** Notă explicativă privind punctajul:**

- **0 puncte – Fără degradări:** elementul este în stare bună, nu prezintă semne de deteriorare sau neglijență.
- **1 – 3 puncte – Degradări minore:** uzură normală, aspect ușor afectat, dar fără impact funcțional sau estetic major (ex: ușoare pete, vopsea scorojită parțial).
- **4 – 6 puncte – Degradări medii:** defecte vizibile și deranjante, care pot necesita reparații parțiale (ex: geamuri crăpate, acoperiș cu infiltrații minore, vegetație crescută excesiv).
- **7 – 10 puncte – Degradări majore:** probleme grave care afectează funcționalitatea sau siguranța (ex: risc de prăbușire, fațadă căzută, teren transformat în depozit ilegal)

Comisia de evaluare:

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
_____	_____	_____
_____	_____	_____



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CIMIȘLIA
PRIMĂRIA ORAȘULUI CIMIȘLIA

4100, str. Ștefan cel Mare 14, or. Cimișlia, tel./fax: 0241 22187

www.cimislia.md, e-mail: primaria@cimislia.md



ACT DE CONSTATARE

Nr. ____ din ____

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul orașului Cimișlia, în vederea aplicării prevederilor art. 280 alin. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova, precum și a art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, s-a deplasat în teren la data de/...../20...., 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 somației către proprietar în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare, până la data de 30 aprilie 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 orașenesc Cimișlia.

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

Anexă: schiță foto

Comisia de evaluare:

Nume și prenume

Funcția

Semnătura



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CIMIȘLIA
PRIMĂRIA ORAȘULUI CIMIȘLIA

4100, str. Ștefan cel Mare 14, or. Cimișlia, tel./fax: 0241 22187

www.cimislia.md, e-mail: primaria@cimislia.md



Către,

D-I/D-na

Localitatea, str., nr., or.....

SOMAȚIE

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 orașului Cimișlia, constituită prin Dispoziția Primarului nr. ____/_____, vă transmite prezenta **somație**:

Vă aducem la cunoștință că imobilul situat în orașul Cimișlia, 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 somației.

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 până la 300%, în baza deciziei adoptate de Consiliul Local al orașului Cimișlia.

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.

Vă mulțumim pentru înțelegere și colaborare în menținerea unui mediu urban curat și sigur.

Primarul orașului Cimișlia



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CIMIȘLIA
PRIMĂRIA ORAȘULUI CIMIȘLIA

4100, str. Ștefan cel Mare 14, or. Cimișlia, tel./fax: 0241 22187

www.cimislia.md, e-mail: primaria@cimislia.md



PROCES-VERBAL DE CONFORMITATE

Nr. ____ din ____

În temeiul art. 280 alin. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997, și în baza 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 în data de ____/____/202__ la imobilul situat în orașul Cimișlia, str. ____ nr.____, proprietatea d-nei/d-lui _____, cu domiciliul/sediul în _____, str.____, nr.____, IDNP/ _____.

Comisia, în urma verificărilor efectuate, a constatat următoarele:

Proprietarul s-a conformat somației nr. ____ din data de ____/____/202__, emisă de Primăria orașului Cimișlia, prin efectuarea lucrărilor de salubritare/întreținere/reparație, după cum urmează:

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

Prin urmare, imobilul **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. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova.

Membrii comisiei:

1. _____ – președinte al comisiei _____
2. _____ – membru _____
3. _____ – membru _____
4. _____ - membru _____
5. _____ – secretar _____

Nota informativă

la Proiectul Deciziei nr. din .2025

” Cu privire aprobarea Regulamentului pentru stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe bunurile neîngrijite în orașul Cimișlia ”

Scopul principal al proiectului este instituirea unui cadru normativ local care să reglementeze procedura de identificare, evaluare și impozitare majorată a clădirilor și terenurilor neîngrijite aflate în intravilanul orașului Cimișlia, în conformitate cu prevederile art. 280 alin. (1¹) din Codul fiscal al Republicii Moldova.

Prin aplicarea prezentului regulament se urmărește stimularea proprietarilor de imobile să întrețină și să valorifice bunurile deținute, contribuind astfel la îmbunătățirea aspectului urbanistic și a mediului locativ al orașului.

În ultimii ani, pe teritoriul orașului Cimișlia au fost identificate numeroase clădiri și terenuri aflate într-o stare avansată de degradare sau neîngrijire, care afectează imaginea localității, siguranța publică și mediul înconjurător. Codul fiscal oferă autorităților publice locale dreptul de a stabili cote majorate de impozitare pentru astfel de bunuri, însă aplicarea acestora necesită un regulament local clar, cu proceduri, termene și responsabilități definite.

Regulamentul propus stabilește:

- **Criteriile de identificare** a bunurilor imobile neîngrijite;
- **Constituirea unei Comisii de evaluare** prin dispoziția primarului, responsabilă de verificări, constatări și întocmirea actelor administrative;
- **Procedura de notificare a proprietarilor**, termenele de conformare și modul de verificare ulterioară;
- **Aplicarea impozitului majorat** în cazul neconformării, conform cotelor aprobate anual prin decizia Consiliului orașenesc;
- **Încetarea aplicării impozitului majorat**, în situația în care proprietarii remediază deficiențele constatate;
- **Anexele** care conțin modelele de documente (fișe de evaluare, acte de constatare, somații, procese-verbale de conformitate).

Adoptarea și implementarea regulamentului vor avea următoarele efecte pozitive:

- ❖ Creșterea gradului de responsabilitate a proprietarilor față de întreținerea bunurilor imobile deținute;
- ❖ Îmbunătățirea aspectului urbanistic și estetic al orașului;
- ❖ Prevenirea situațiilor de risc pentru sănătatea și siguranța publică;
- ❖ Sporirea veniturilor la bugetul local prin aplicarea impozitului majorat acolo unde este cazul;
- ❖ Crearea unui mecanism clar, transparent și echitabil de identificare și impozitare a bunurilor neîngrijite.

Specialist în perceperea fiscală

Marina Strogoteanu