



**REPUBLICA MOLDOVA**  
**CONSILIUL MUNICIPAL CAHUL**



---

---

**PROIECT DE DECIZIE**

din \_\_\_ decembrie 2025

nr.8/\_\_(20/\_\_)

Cu privire aprobarea Regulamentului privind stabilirea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice

În temeiul Legii nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.3, art.14, alin.(2) lit.a), b) Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.156-158, art.280 alin. (1<sup>1</sup>) Codului Fiscal al R.Moldova, aprobat prin Legea 1163/1997, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Legea 187/2022 cu privire la condominiu, Codul funciar al R.Moldova nr.828/1991, Codul civil al R.Moldova nr.1107/2002, Legea nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, în scopul gestionării eficiente a fondului de locuințe și a spațiilor nelocative, precum și a terenurilor, creșterii responsabilității cetățenilor și a persoanelor juridice în asigurarea integrității obiectivelor pe care le dețin, mobilizării și atragerii resurselor financiare pentru efectuarea lucrărilor de restaurare, luând în considerație avizul și sugestiile comisiilor consultative de specialitate, Consiliul municipal Cahul

**DECIDE :**

1. Se aprobă Regulamentul privind stabilirea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice, *conform anexei.*

2. Regulamentul privind stabilirea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice intră în vigoare la data de 01.01.2026

3. Controlul asupra îndeplinirii prezentei decizii se pune pe seama primarului municipiului Cahul, dl Dandiș Nicolae.

4. Prezenta decizie poate fi atacată la Judecătoria Cahul (*sediul Central str. M. Frunze 62*), în termen de 30 zile de la data publicării.

Președintele ședinței  
Consiliului municipal Cahul

Contrasemnează:  
Secretarul  
Consiliului municipal Cahul

\_\_\_\_\_  
Aliona TRICOLICI

Întocmit: A.Tricolici  
O.Furtună  
Coordonat: N.Dandiș  
Vizat: A.Micinschi

## **REGULAMENT**

**privind stabilirea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice**

### **CAPITOLUL I**

#### **Dispoziții Generale**

##### **1.1 Obiective**

Prezentul regulament stabilește cadrul normativ local privind identificarea, evaluarea și aplicarea impozitării majorate pentru clădirile și terenurile neîngrijite din intravilanul mun. Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice, conform prevederilor art.280, alin. (1<sup>1</sup>) din Codul Fiscal al Republicii Moldova.

Obiectivul principal al prezentului regulament îl constituie asigurarea punerii în valoare și în siguranță a fondului construit prin gestionarea eficientă a patrimoniului, creșterea responsabilității persoanelor fizice și juridice pentru asigurarea integrității bunurilor care le dețin cu drept de proprietate, mobilizarea/atragerea de resurse financiare pentru realizarea lucrărilor de reabilitare, creșterea atractivității turistice și investiționale, 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.

##### **1.2 Domeniul de aplicare.**

Prezentul regulament se aplică tuturor persoanelor fizice și juridice, proprietari sau posesori a clădirilor și terenurilor neîngrijite aflate în raza administrativ-teritorială a municipiului Cahul.

##### **1.3 Cadrul Legal**

- Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică;
- Codul nr. 434 din 28.12.2023 urbanismului și construcțiilor;
- Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe;
- Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu;
- Codul funciar al Republicii Moldova nr. 828-XII din 25.12.1991;
- Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163-XIII din 24.04.1997;
- Codul civil al Republicii Moldovanr. 1107-XV din 06.06.2002;
- Legea nr. 214 din 31.07.2024 pentru modificarea unor acte normative (ce vizează politica bugetar-fiscală și vamală);
- Legea nr. 1530-XII din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor;
- 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.

### **1.3 Cota impozitului majorat**

Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin decizia Consiliului municipal privind stabilirea cotelor impozitului pentru bunurile imobiliare și impozitul funciar.

### **1.4 Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite.**

Prin clădiri sau terenuri neîngrijite, pentru care se va aplica majorarea impozitului, se înțelege:

a) clădiri din intravilan cu fațade degradate, acoperișuri deteriorate, geamuri sparte, zugrăveli căzute, elemente structurale instabile, ce prezintă pericol pentru pietoni sau vecinătăți, acces deteriorat;

b) terenuri aflate în intravilan, care sunt lăsate în părașină, acoperite cu buruieni, vegetație uscată, resturi de construcții, deșeuri, fără împrejmuiri sau cu garduri dărâmate, cu aspect general de neîngrijire vizibil din drumuri publice sau din curți adiacente.

Statutul de bun (clădire și/sau teren) neîngrijit se stabilește de comisia de identificare a clădirilor/terenurilor neîngrijite în prin evaluarea bunului în baza fișei de evaluare a bunurilor imobile (anexa nr.1).

## **CAPITOLUL II IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE ȘI APLICAREA IMPOZITULUI MAJORAT**

### **2.1 Comisia de identificare a clădirilor/terenurilor neîngrijite**

Pentru identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite, situate pe teritoriul municipiului Cahul și s.Cotihana, prin dispoziția primarului se constituie o Comisie Specializată de constatare a stării construcțiilor/terenurilor, împuternicită să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale. Comisia va avea atribuții de evaluare a stării tehnice a imobilelor și terenurilor, întocmirea actelor de constatare (anexa nr.2), a somațiilor (anexa nr.3), precum și a notelor de menținere în categoria imobilelor neîngrijite. Documentele întocmite vor fi însoțite de imagini foto care să ateste starea clădirilor/terenurilor la data verificării. Identificarea clădirilor sau terenurilor neîngrijite poate fi realizată, de asemenea, la inițiativa sau în urma plângerilor depuse de cetățeni.

### **2.2 Membrii comisiei de identificare a clădirilor/terenurilor neîngrijite**

Comisia urmează să fie constituită după cum urmează:

- agentul constatatator;
- un specialist de colectare impozitelor și taxelor locale;
- un specialist în reglementarea regimului funciar și cadastru;
- un specialist în construcții sau arhitect;
- un specialist din cadrul serviciului juridic;
- doi consilieri municipali.

### **2.3 Identificarea clădirilor/terenurilor neîngrijite anuală**

Anual, pînă la data de 31 martie, comisia verifică starea bunurilor imobile din intravilan municipiului.

La necesitate, comisia își poate desfășura activitatea pe tot parcursul anului, inclusiv în cazurile când parvin plângeri de la cetățeni, cu privire la existența bunurilor neîngrijite

În cazul identificării unui bun imobil, care este considerat neîngrijit, comisia întocmește fișa de evaluare (anexa nr.1), prin care se atribuie statutul de îngrijit/neîngrijit.

## **2.4 Informarea proprietarului**

După identificarea și evaluarea unei clădiri sau a unui teren ca fiind neîngrijite/neîngrijit, Comisia, va transmite proprietarului o somație scrisă (anexa nr.3), 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 somației);
- e) avertizarea privind majorarea impozitului în caz de neconformare.

Proprietarul este obligat ca, în termenul stabilit în somație, să efectueze lucrările necesare de întreținere și îngrijire, și să mențină în continuare imobilul într-o stare corespunzătoare.

## **2.5 Verificarea repetată în teren**

Până la data de 30 aprilie a anului în curs, Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul municipiului Cahul 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.

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

## **2.6 Aplicarea impozitului majorat**

Actul de constatare, împreună cu documentația aferentă care atestă menținerea clădirii sau terenului în categoria celor neîngrijite, conform prezentei proceduri, va fi transmis Serviciului Perceperi Fiscale a Primăriei municipiului Cahul (în cazul persoanelor fizice) sau subdiviziunii teritoriale a Serviciului Fiscal de Sat (în cazul persoanelor juridice) în termen de cel mult 5 zile de la data întocmirii.

Serviciului Perceperi Fiscale a Primăriei municipiului Cahul/ subdiviziunea teritorială a Serviciului Fiscal de Sat, va aplica majorarea cotei de impozit pentru acest obiect în anul curent în cuantumul stabilit prin decizia Consiliului municipiului Cahul, 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.

# **CAPITOLUL III**

## **ÎNCETAREA APLICĂRII IMPOZITULUI MAJORAT**

### **3.1. Încetarea aplicării impozitului majorat**

Anual, până la data de 31 aprilie, membrii Comisiei de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cahul și s.Cotihana verifică dacă proprietarii imobilelor pentru care a fost stabilită majorarea impozitului, au întreprins măsurile

necesare pentru aducerea acestora într-o stare corespunzătoare. Dacă 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 de percepere fiscale, 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.

## **CAPITOLUL IV DISPOZIȚII FINALE**

### **4.1** 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;
- b) Proprietarilor de imobile care, conform expertizei tehnice și Actului de inspecție a locuințelor, sunt situate în zona nefavorabile (ape subterane, alunecări de terenului, etc ) sau care sunt incluse în programele locale de restaurare pe termen lung.

**4.2** În cazul în care proprietarul unei clădiri 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.

**4.3** În cazul în care proprietarul clădirii/terenului neîngrijit nu va îndeplini cerințele administrației publice locale și nu va executa măsurile necesare pentru remedierea situației, impozitul majorat va fi aplicat și în anii următori.

**4.4** În cazul în care proprietarul/posesorul bunului imobil, din careva motive nu a primit somația, acest fapt nu poate servi drept temei pentru scutirea de impozitul majorat, deoarece:

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

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

**Fișa de evaluare a stării bunului imobil**  
(Pentru constatarea statutului de bun neîngrijit)

Data evaluării \_\_\_\_\_

Adresa: _____		Nr. cad. _____	
Proprietar/posesor: _____		c/f _____	
<b>Evaluarea stării clădirii:</b>			
Nr.	Criteriu	Observații	Punctaj (0-10)
1	Fațade	Tencuială căzută, fisuri vizibile, vopsea scorojită (exfoliată), murdărie accentuată	
2	Tîmplărie	Ferestre sparte, rame distruse, uși lipsă sau cu defecte majore	
3	Acoperiș	Elemente lipsă sau deteriorate, porțiuni prăbușite	
4	Risc structural sau de prăbușire	Deformări vizibile ale structurii, zone sprijinite provizoriu, semne de instabilitate	
<b>Evaluarea stării teren:</b>			
1	Vegetație necontrolată	Iarbă foarte înaltă, tufe sau copaci crescuți necontrolat, vegetație uscată sau periculoasă	
2	Deșeuri / materiale abandonate	Prezența de gunoaie, obiecte aruncate, materiale de construcții rămase neutilizate	
3	Lipsa împrejmuirii	Teren deschis fără gard, garduri deteriorate sau lipsă parțială	
	Total Punctaj		

**Statut:**

Neîngrijit ( $\geq 10$  puncte)     grijit ( $< 10$  puncte)

\* Notă explicativă privind punctajul atribuit:

- **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, 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:

**Nume și prenume**

**Funcția**

**Semnătura**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ACT DE CONSTATARE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cahul, în vederea aplicării prevederilor art. 280 alin. (1<sup>1</sup>) 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. \_\_\_\_\_ cu nr. cadastral \_\_\_\_\_ și a constatat, potrivit fișei de evaluare încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate neîngrijite, din următoarele considerente:

Terenul:

---

---

---

---

Clădirea/clădirile:

---

---

---

---

Măsuri dispuse:

Emiterea somației către proprietar în vederea efectuării lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare, în termen de \_\_\_\_\_ zile calendaristice din data emiterii somației.

In caz de neconformare, vor fi aplicate măsurile fiscale prevăzute de Codul fiscal - majorarea impozitului funciar și/sau imobiliar, conform deciziei Consiliului municipal Cahul.

Anexe: Foto, fișa de evaluare.

Agent constator:

Nume prenume \_\_\_\_\_ Semnătura \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_

Către: \_\_\_\_\_

Adresa \_\_\_\_\_

### **SOMAȚIE**

În conformitate cu prevederile art. 280 alin. (1<sup>1</sup>) din Codul fiscal al Republicii Moldova nr. 1163/1997, Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite din intravilanul municipiului Cahul și s.Cotihana, constituită prin dispoziția Primarului municipiului Cahul nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, vă transmite prezenta somație:

Vă aducem la cunoștință că imobilul situat în municipiul Cahul/s.Cotihana, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, cu numărul cadastral \_\_\_\_\_ aflat în proprietatea dumneavoastră, a fost evaluat și încadrat în categoria terenurilor/clădirilor neîngrijite, potrivit fișei de constatare anexate.

#### **Măsurile obligatorii:**

Vă obligăm 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 efectuarea de lucrări care au ca scop:

- remedierea deficiențelor de ordin estetic și funcțional ale clădirii și/sau terenului;
- restabilirea unui aspect civilizată și sigur pentru locuitori și comunitate;
- respectarea normelor de salubritate, siguranță și ordine publică.

În situația în care, până la termenul menționat, nu veți întreprinde acțiunile necesare pentru remedierea stării de neîngrijire a imobilului DVS, se vor aplica măsuri conform prevederilor legale în vigoare. Ca urmare a neconformării, imobilul va fi supus unei majorări a impozitului pentru bunurile imobiliare în anul curent, cu 300%, în baza deciziei adoptate de Consiliul Municipal Cahul.

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

Primarul municipiului Cahul

Nicolae DANDIȘ

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

**la proiectul de decizie „Regulamentul privind stabilirea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate pe teritoriul mun.Cahul și s.Cotihana, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor obiecte, achitate de către persoane fizice și juridice”**

### **1. Denumirea autorului sau după caz a participanților la elaborarea proiectului**

Proiectul deciziei a fost elaborat de către secretarul Consiliului municipal Cahul.

### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite**

Proiectul deciziei este elaborat în conformitate cu temeiul Legii nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.3, art.14, alin.(2) lit.a), b) Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.156-158, art.280 alin. (1<sup>1</sup>) Codului Fiscal al R.Moldova, aprobat prin Legea 1163/1997, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Legea 187/2022 cu privire la condominiu, Codul funciar al R.Moldova nr.828/1991, Codul civil al R.Moldova nr.1107/2002, Legea nr.1530/1993 privind ocrotirea monumentelor

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

Proiectul de decizie urmărește respectarea scopului gestionării eficiente a fondului de locuințe și a spațiilor nelocative, precum și a terenurilor, creșterii responsabilității cetățenilor și a persoanelor juridice în asigurarea integrității obiectivelor pe care le dețin, mobilizării și atragerii resurselor financiare pentru efectuarea lucrărilor de restaurare, creșterii atractivității investiționale a municipiului, elaborării bazei legale a organului administrației publice locale.

### **4. Analiza impactului de reglementare**

Implementarea proiectului de decizie stabilește criterii clare și unitare de încadrare a clădirilor și terenurilor neîngrijite de pe teritoriul mun. Cahul și s. Cotihana. Reglementarea are drept scop aplicarea corectă a cotelor majorate de impozit, conform Codului fiscal, și responsabilizarea proprietarilor persoane fizice și juridice. Implementarea Regulamentului va contribui la îmbunătățirea aspectului localității, creșterea siguranței publice și protecția mediului. Impactul economic constă în majorarea veniturilor bugetului local, iar impactul social în reducerea zonelor degradate. Costurile de aplicare sunt minime și se încadrează în capacitatea administrativă existentă.

### **5. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ**

În conformitate cu art. 280 alin.(1<sup>1</sup>) din Codul Fiscal al R.M, proiectul deciziei a fost coordonat cu primarul municipiului Cahul, dl Nicolae Dandiș, avizat pentru legalitate de specialistul serviciului juridic a Primăriei municipiului Cahul. În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul deciziei este plasat pe pagina web oficială a Primăriei municipiului Cahul la directoriul Informații Publice, secțiunea Consultări Publice.

### **6. Modul de incorporare a actului în cadrul normativ în vigoare**

Proiectul se încorporează în sistemul actelor normative și nu va necesita modificarea sau abrogarea altor decizii.

**Contrasemnează:**

***Secretarul***

Consiliului municipal Cahul

Aliona TRICOLICI