

ISPIT

Serviciul Public de
Impozite și Taxe Constanța



Nr. Reg./Data: 193750/11.07.2025

Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite, referitoare la Proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr. 412/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor la nivelul municipiului Constanța în anul 2025

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța

Elaborat: Roxana – Gabriela Stan

Nr. crt.	Data primirii	Persoana/ Organizația inițiatoare	Date de contact (cel puțin e-mail)	Textul propus de autoritatea inițiatoare	Conținut propunere/ sugestie/opinie	Stadiu (preluată/ nepreluată)	Justificarea nepreluării
1.	25.07.2025	Asociația Palazu Mare	asociatia.palazumare@gmail.com	Textul propus este cel publicat în data de 11.07.2025 pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța www.primaria-constanta.ro la secțiunea „Transparență decizională”, respectiv pe site-ul Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local www.spit-ct.ro la secțiunea „Transparență decizională”	<p>„Către, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA</p> <p>Stimate Doamne și Stimatți, Domni Consilieri Locali!</p> <p>Subiect/Publicare elaborare proiect: "DEZBATERE MODIFICARE SI COMPLETARE H.C.L. NR.412/2024" ANEXA NR.7 TAXE PENTRU ELIBERAREA CERTIFICATELOR AVIZELOR SI A AUTORIZAȚIILOR GESTIONATE DE DIRECTȚIA GENERALA DE URBANISM SI PATRIMONIUL.</p> <p>Subscrisa, Asociația Palazu Mare având CIF 4952825, cu sediul social în mun.Constanța Str.BI Mircea cel Batran, nr.84, B1.MF1, St.6, Ap.21, email: asociatia.palazumare@gmail.com, reprezentata legal prin Pirvu Ionuț -Președinte în numele societății civile, având în vedere modificarea proiectului, H.C.L nr.412/2024 încărcat la secțiunea transparentță decizională supunem atenție dumneavoastră următoarele;</p> <p>- Demararea procedurii de autorizare ulterioară, momentului edificării lucrărilor de construcții ce sunt de natură să acopere lipsa autorizației de construire la data executării lucrărilor, pentru construcțiile mai vechi de 3 ani, astfel cum ati stabilit în proiectul ce se afla publicat la secțiunea transparentță decizională, apreciem că trebuie retras spre completare, și ulterioară supunerii în dezbateră publică fiind un</p>	NEPRELUATĂ	În concret se propune ca procedura de obținere a Certificatului de atestare a edificării construcției realizate fără autorizație de construire să fie precedată de obținerea avizului arhitectului-sef motivat de împrejurarea că astfel este verificată conformarea construcției la reglementările urbanistice. Se mai afirmă că lipsește procesul-verbal de recunoaștere a construcției întocmit de către inspectorul fiscal la data când instituția a luat cunoștință de extinderea/ridicarea imobilului în vederea impozitării.





			<p>Proiect destul de important, care modifică Hotărârea de Consiliul Local nr.412/2024 în care au fost stabilite taxele și impozitele în mun.Constanța.</p> <p>-Astfel, în considerarea interesului de ordin general care constă în necesitatea edificării unor construcții care să respecte exigențele impuse de normele tehnice în vigoare, Legea nr. 50/1991 impune în toate cazurile condiția prealabilă de obținere a autorizației de construire urmare de începerea lucrărilor.</p> <p>Potrivit, art. 37 al. 6 din Legea nr. 50/1991, în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în 1/1 reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale.</p> <p>-În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției.</p> <p>-Nimeni nu se poate prevala de necunoașterea legii, cu atât mai mult cu cât dispozițiile Legii nr. 50/1991 așa cum a fost modificată și completată sunt de notorietate.</p> <p>-Cerințele fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții sunt reglementate de prevederile art. 5 al. 1 din Legea nr. 10/1995, modificata prin Legea nr. 7/2020 printre care se regăsesc rezistența mecanică și stabilitatea, precum și</p>	<p>depunerii unei documentatii între care se regăsește și documentația tehnică de arhitectură care este menită să probeze încadrarea în indicatorii urbanistici prevăzuți în documentația de urbanism aprobată pentru amplasamentul lucrărilor realizate fără autorizație de construire sau, după caz, cu nerespectarea acesteia. Mai mult, Certificatul de atestare este semnat și de arhitectul-șef în exercitarea atribuției de verificare ce decurge din funcția publică ocupată.</p> <p>În ceea ce privește întocmirea procesului-verbal în vederea impozitării, arătăm că regulile de impunere sunt prevăzute explicit în Codul fiscal la art. 461 alin. (4) și pct. 55 din Normele metodologice de aplicare ale acestui articol, astfel că preluarea reglementării în proiectul de hotărâre este redundantă.</p> <p>Pe de altă parte, pentru prevenirea oricăror situații de nedecларare în evidențele fiscale a construcției ce prezintă elementele constitutive ale unei clădiri, a fost prevăzută obligatia prezentării certificatului fiscal între actele ce compun documentația necesară emiterii Certificatului de</p>
--	--	--	---	---





			<p>securitate la incendiu, <u>nu le-am regăsit nicăieri în proiectul de lege publicat la secțiunea transparentă decizională.</u></p> <p>-Din coroborarea acestor dispoziții legale, rezultă că se impune pentru emiterea certificatului de atestare/adeverința privind edificarea construcției prezentarea unei expertize tehnice care să facă referire și la securitatea la incendiu, care reprezintă <u>una din cerințele fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții</u> s-a aprobat verificarea îndeplinirii condițiilor din reglementările de urbanism prin emiterea avizului <u>arhitectural</u> <u>sef al Municipiului în urma consultării Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului.</u></p> <p>-Apreciem că proiectul și metodologia de aplicare trebuie să impună parcurgerea a două etape:</p> <p>a) obținerea avizului arhitectural șef;</p> <p>b) obținerea certificatului de atestare;</p> <p>-Prin aceste reglementări, autoritățile locale pot să prevadă necesitatea obținerii avizul arhitectural șef pentru a se dovedi îndeplinirea cerinței de încadrare a construcției în reglementările de urbanism aprobate, în completare cu efectuarea unei expertize urbanistice.</p> <p>-Deasemenea, pe partea fiscală nu regăsim nicăieri în modificarea dvoastră, întocmirea unui proces verbal de recunoaștere a construcției de la data când instituția a luat la cunoștința de extindere/ridicare imobil în vederea impozitării.</p> <p>-După cum bine cunoașteți Codul fiscal prevede procesul - verbal de recepție se întocmește la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, consemnându-se stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri.</p> <p>-Având în vedere lipsa de claritate dar și faptul că</p>	<p>atestare a edificării construcției realizate fără autorizație de construire.</p>
--	--	--	--	---





				<p>acest proiect important pentru societatea civilă prezintă lacune legislative solicităm să îndepindeți toate demersurile în vederea inițierii și organizării de dezbateri publice, prin care populația împreună cu Consiliul Local Constanța să găsească o formă adecvată și care ar duce, la intrarea în legalitate a construcțiilor edificate cât și la colectarea respectiv, impozitarea corectă a construcțiilor ce urmează această procedură.”</p> <p>Cu deosebită considerație,</p> <p>Asociația Palazu Mare Președinte: Pîrvu Ionuț</p>			<p>Este reluată propunerea de etapizare a procedurii de emitere a Certificatului de atestare, prin introducerea avizului prealabil al arhitectului-șef. Justificarea de la pct. 1 rămâne valabilă.</p> <p>Se mai propune o diferențiere a procedurii de obținere a Certificatului de atestare fiscală în funcție de modalitatea în care construcția realizată fără AC a intrat în patrimoniul solicitantului, adică pentru acei cumpărători de bună-credință care nu au cunoscut caracterul ilicit al edificării construcției sau moștenitorii unei astfel de construcții.</p> <p>Relativ la această propunere, arătăm că atât temeiul de drept reprezentat de art. 37</p>
2.	04.08.2025	Mustaca Mihai Ciprian	[REDACTED]	<p>„Către, Primăria Constanța și Consiliul Local al Mun.Constanța</p> <p>Subiect/Dezbateri : Proiect Hotarare pentru modificarea și completarea HCL nr.412/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor la nivelul municipiului Constanța în anul 2025, modificare anexa nr.7 "Taxe pentru eliberarea certificate avize autorizații gestionate de direcția generala de urbanism"</p> <p>Subsemnatul Mustaca Mihai Ciprian, cu domiciliul în [REDACTED] având în vedere dezbaterile ce urmează sa alba loc in data 05.08.2025 ora 15:00, cu privire la modificarea și completarea HCL nr.412/2024, in numele societății civile prin "Asociației Palazu- Mare" al căruui membru sunt, dar si in nume personal, solicit sa aveți in vedere la elaborarea modificărilor H.C.L nr.412/2024 si propunerile de mai jos;</p> <p>- Appreciem ca prin modificările, proiectului de lege se impune aprobarea unui conținut cadru a documentației pentru emiterea certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor</p>	NEPRELUATĂ		





			<p>executate fara autorizatie de constructie, pentru care s-a implinit termenul de prescriptie, pentru diferite spete in parte fiecare avand particularitățile ei.</p> <p>- In opinia noastra, apreciem ca era oportun implementarea unei proceduri complexe de intrare in legalitate, pentru persoanele juridice si/sau fizice care, au cunoscut-o legea si nu au dorit sa o respecte.</p> <p>- Consideram ca metodologia de implementare a conținutului cadru pentru emiterea <u>certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fara autorizatie de constructie, sunt strâns legate avizul Arhitectului Șef, intrucat certificatul edificării construcției prin avizarea acestuia infruenteaza si normele de urbanism din zona unde se cere intrarea in legalitate.</u></p> <p>-Asa cum am aratat prin Asociația Palazu Mare consideram că, aprobarea unui conținut cadru a documentației pentru emiterea certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fara autorizatie de constructie, trebuie sa impună parcurgerea a <u>doua etape</u>;</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Din punctul nostru de vedere, etapa numărul I trebuie sa contină :</u> <p>-Avizul arhitectului șef ce trebuie sa contină, Formular/Cerere propus de dvoastra doar ca sa fie prevăzut expres pentru emiterea aviz arhitect șef, Carte funciara teren, documentație Plan situație (construcții existente cu vecinii, relevee eventual memoriu unui specialist, intocmit in concordant cu documentația cadastrală, pot si tasate planse foto din diferite unghiuri, chiar si istoric din arhiva programului etera pentru a observa ca acele construcții a căror legalitate se cere, erau edificate si indeplinesc vechimea celor 3 ani, astfel cum prevede art.31/Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii si</p>	<p>alin. (6) din Legea nr. 50/1991, cât și proiectul de hotărâre au în centru construcția, iar nu titularul dreptului de proprietate asupra imobilului. Or, dacă actul normativ cu forță juridică superioară nu face distincție, nici proiectul de hotărâre nu poate diferenția având în vedere caracterul de subordonare.</p> <p>Propunerea de a elabora o metodologie separată pentru construcțiile ușoare sau lucrări de modificări interioare a fost analizată, astfel încât documentația tehnică de arhitectură de la art. I pct. 1 alin. (5) lit. i) a fost modificată și detaliată luând în considerare dezbaterea din cadrul întâlnirii publice din data de 05.08.2025.</p>
--	--	--	--	---





			<p>unele masuri pentru realizarea locuințelor, nu mai perimit aplicarea sancțiunilor, plus o taxa perceputa pentru elaborare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etapa numărul - II obținerea certificatului de atestare edificare/extindere construcție; <p>-Așa cum am aratat in precizările depuse, apreciem ca, aceasta etapa, trebuie sa, îndeplinească o metodologie complexa a documentelor pentru emiterea certificatului de atestare edificare/extindere construcție, astfel ca dosarul trebuie sa cuprinda .Formular , act de identitate proprietar sau după caz certificate de inregistrare/CI administrator,carte funciara actualizata cu datele de la etapa I, certificat fiscal sau proces-verbal de impunere in care sa figureze extinderea sau construcția pentru care se solicita certificatul de atestare edificare, copie avizul arhitectului sef „FAVORABIL” insotit de planse anexe ce trebuie sa poarte viza Primăriei Municipiului Constanța, ulterior expertiza tehnica cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile cerința „a”- rezistența și stabilitate și cerința „b”- securitatea la incendiu in conformitate cu Legea nr.7/2020 act normative ce modifica si completează Legea nr. 10/1995 privind calitatea in construcții si Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Totodată la acesta etapa se poate emite taxa de 10% din valoarea lucrărilor neautorizate.</p> <p>-Deasemenea dorim sa diferentiatii procedura de obtinerea certificatului de atestare edificare/extindere construcție cat si taxa aferenta, pentru persoanele fizice si/sau juridice care sunt cumpărători de buna credință iar vânzătorul i-a ascus la momentul înstrăinării, ori mostenitori ai defuncțiilor care au dobândit bunul imobil, modificat fara a respecta actele normative in vigoare, la data executării lucrărilor de vechii proprietari.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metodologie obtinerea certificatului de 		
--	--	--	--	--	--





				<p>atestare edificare/extindere construcție (terase/foisoare/pergole/garaje/modificari ferestre si usi de acces etc.); ferestre si usi de acces etc.);</p> <p>-Totodată va rugam sa analizati implementarea unei metodologii pentru persoanele fizice si/sau juridice care au edificat/mostenit/achizitionat imobile care au modificări faptic exemplu,(terase/foisoare/pergole/garaje/modificari ferestre si usi de acces etc.) ca acestea sa aiba o metodologie de intrare in legalitate distincta fata de constructiile prezentate in etapa de mai sus intrucat, in cazul in care vom păstră o metodologie comuna se va ajunge ca intrarea in legalitate sa coste cu mult mai mult, decât construirea acestora, ori acel imobil a avut o autorizatie de constructie la momentul edificării acestuia si nu poate urma acelasi procedura ca un imobil care, nu a dobândit obtinerea autorizatiei de constructie.</p> <p>-Având in vedere ca legiuitorul nu a stabilit regulile privind emiterea de certIFICATE de atestare a edificarii/extinderii constructiilor executate fara autorizatie de constructie, si a lasat la latitudinea fiecărei Primarie/UAT in parte consideram ce este oportun, sa dati curs prezentei, luând spre analiza precizările mai sus expuse, in elaborarea metodologiei cu respectarea actelor normative H.G. nr.343/2017--regulamentul privind receptia constructiilor, Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii modificata prin Legea nr.7/2020 dar si Legea nr.453/2001 privind modificarea si completarea legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii si unele masuri de realizare a locuintelor.</p> <p>Cu multumiri, Mustaca Mihai Ciprian</p>		
--	--	--	--	--	--	--





			<p>„Către, Primăria Constanța și Consiliul Local al Mun. Constanța</p> <p>Subiect/Dezbatere ; Proiect Hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.412/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor la nivelul municipiului Constanța în anul 2025, modificare anexa nr.7 "taxe pentru eliberarea certificate avize autorizării gestionate de direcția generala de urbanism"</p> <p>Subscrisa, Asociația Palazu Mare având CIF 4952825, cu sediul social în mun. Constanța Str. BI Mircea cel Batran, nr.84, BI.MF1, St.6, Ap.21, email; asociatia.palazumare@gmail.com, reprezentata legal prin Pirvu Ionuț-Presedinte în numele societății civile având în vedere dezbaterile ce urmează să aibă loc în data 05.08.2025 ora 15:00, cu privire la modificarea și completarea HCL nr.412/2024, în numele societății civile prin "Asociației Palazu- Mare" al cărui membru sunt, dar și în nume personal, solicit să aveți în vedere la elaborarea modificărilor H.C.L nr.412/2024 și propunerile de mai jos;</p> <p>- Apreciem ca prin modificările, proiectului de lege se impune aprobarea unui conținut cadru a documentației pentru emiterea certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fără autorizatie de construcție, pentru care s-a împlinit termenul de prescripție, pentru diferite spețe în parte fiecare având particularitățile ei.</p> <p>- In opinia noastră, apreciem ca era oportun implementarea unei proceduri complexe de intrare în legalitate, pentru persoanele juridice și/sau fizice care, au cunoscut-o legea și nu au dorit să o respecte.</p> <p>- Considerăm ca metodologia de implementare a conținutului cadru pentru emiterea certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fără autorizatie de construcție, sunt stăruind legate avizul Arhitectului Sef, intrucat</p>	<p>NEPRELUATĂ</p>	<p>Justificările de la pct. 1 și 2 sunt valabile și pentru acest punct.</p>
3.	04.08.2025	<p>Asociația Palazu Mare</p> <p>asociatia.palazumare@gmail.com</p>			





				<p>certificatul edificării construcției prin avizarea acestuia intruenteaza si normele de urbanism din zona unde se cere intrarea in legalitate.</p> <p>-Asa cum am aratat prin observatiile depuse, consideram ca, aprobarea unui continut cadru a documentației pentru emiterea certificatelor de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fara autorizatie de constructie, trebuie sa impuna parcurgerea a doua etape:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Din punctul nostru de vedere, etapa numărul - I trebuie sa contină : <p>-Avizul arhitectului sef ce trebuie sa contină, Formular/Cerere propus de dvoastra doar ca sa fie prevăzut expres pentru emiterea aviz arhitect sef, Carte funciara teren, documentație Plan situație (construcții existente cu vecinii, relevee eventual memoriu unui specialist, intocmit in concordant cu documentația cadastrala, pot si tasate planse foto din diferite unghiuri, chiar si istoric din arhiva programului etera pentru a observa ca acele construcții a căror legalitate se cere, erau edificate și îndeplinesc vechimea celor 3 ani, astfel cum prevede art.31/Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor, nu mai permit aplicarea sancțiunilor, plus o taxa perceputa pentru elaborare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etapa numărul - II obtinerea certificatului de atestare edificare/extindere constructie; <p>-Asa cum am aratat in precizările depuse, apreciem că, aceasta etapa, trebuie sa, îndeplinească o metodologie complexa a documentelor pentru emiterea certificatului de atestare edificare/extindere constructie, astfel ca dosarul trebuie sa cuprinda .Formular , act de identitate proprietar sau după caz certificate de inregistrare/CI administrator,carte funciara actualizata cu datele de la etapa I, certificat</p>		
--	--	--	--	---	--	--





			<p>fiscal sau proces-verbal de impunere in care sa figureze extinderea sau constructia pentru care se solicita certificatul de atestare edificare, copie avizul arhitectului sef „FAVORABIL” insotit de planse anexe ce trebuie sa poarte viza Primăriei Municipiului Constanța, ulterior expertiza tehnica cu privire la respectarea cerintelor fundamentale aplicabile cerinta „a”- rezistenta si stabilitate si cerinata „b”- securitatea la incendiu in conformitate cu Legea nr.7/2020 act normative ce modifica si completează Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii si Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii. Totodată la acesta etapa se poate emite taxa de 10% din valoarea lucrărilor neautorizate.</p> <p>-Deasemenea dorim sa diferentiati procedura de obtinerea certificatului de atestare edificare/extindere constructie cat si taxa aferenta, pentru persoanele fizice si/sau juridice care sunt cumpărători de buna credinta iar vânzătorul i-a ascus la momentul instrainării, ori mostenitori ai defunctilor care au dobândit bunul imobil, modificat fara a respecta actele normative in vigoare, la data executării lucrărilor de vechii proprietari.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metodologie obtinerea certificatului de atestare edificare/extindere constructie (terase/foisoare/pergole/garaje/modificari ferestre si usi de acces etc.); <p>-Totodată va rugam sa analizati implementarea unei metodologii pentru persoanele fizice si/sau juridice care au edificat/mostenit/achizitionat imobile care au modificari faptic exemplu,(terase/foisoare/pergole/garaje/modificari ferestre si usi de acces etc.) ca acestea sa aiba o metodologie de intrare in legalitate distincta fata de constructiile prezentate in etapa de mai sus intrucat, in cazul in care vom păstră o metodologie comuna se va ajunge ca intrarea in legalitate sa coste cu mult mai mult, decât</p>		
--	--	--	--	--	--





				<p>construirea acestora, ori acel imobil a avut o autorizație de construcție la momentul edificării acestuia și nu poate urma aceiași procedură ca un imobil care, nu a dobândit obținerea autorizației de construcție.</p> <p>-Având în vedere ca legiuitorul nu a stabilit regulile privind emiterea de certificate de atestare a edificării/extinderii construcțiilor executate fara autorizație de construcție, și a lasat la latitudinea fiecărei Primărie/UAT în parte considerăm că este oportun, să dati curs prezentei, luând spre analiză precizările mai sus expuse, în elaborarea metodologiei cu respectarea actelor normative H.G. nr.343/2017-regulamentul privind recepția construcțiilor, Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții modificata prin Legea nr.7/2020 dar și Legea nr.453/2001 privind modificarea și completarea legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri de realizare a locuințelor.</p> <p>Cu consideratie,</p> <p>Asociația Palazu Mare Presedinte: Pirvu Ionut</p> <p>OBIECTIUNI ȘI PROPUNERI</p> <p>cu privire la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea HCL nr. 412/2024 referitoare la taxa pentru eliberarea certificatului de atestare a edificării sau extinderii construcției realizate fără autorizație de construire</p> <p>Subsemnata, avocat Mirela Doicescu, în temeiul dreptului legal de a formula observații și propuneri în cadrul procesului de consultare publică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, formulez următoarele PROPUNERI:</p>	<p>PRELUATĂ ÎN PARTE</p>	<p>În ceea ce privește critica legată de cuantumul taxei considerată excesivă și fără justificare rezonabilă, arătăm că stabilirea cuantumului taxei este o opțiune a autorității locale și ține de marja sa de apreciere în funcție de politica fiscală pe care o promovează la un moment dat.</p> <p>Nici dispozițiile art. 484 din Codul fiscal pe care se</p>
4.	05.08.2025	<p>Avocat Mirela Doicescu</p>				





I. Cu privire la cuantumul taxei stabilite

1. Taxa în procent de 10% este excesivă, neavând nicio justificare rezonabilă în raport cu regimul juridic și economic al construcțiilor realizate fără autorizație. Spre comparație, taxa pentru emiterea autorizației de construire este considerabil mai mică. Dacă intenția Consiliului Local este de a institui un caracter sancționator al taxei, atunci aceasta ar putea fi stabilită cel mult la dublul valorii taxei pentru autorizația de construire, fără a depăși un prag care ar transforma obligația fiscală într-o formă de sancțiune disproporționată.

2. De asemenea, se constată că taxa de 10% se percepe integral:

- la data depunerii dosarului, fără a permite plata în tranșe;
- indiferent dacă certificatul de atestare este sau nu emis, neexistând niciun mecanism de restituire;
- fără a fi condiționată de obținerea certificatului de atestare fiscală.

Propuneri:

- Stabilirea unui nivel rezonabil al taxei, raportat la valoarea taxei pentru autorizația de construire în vigoare;
- Permitterea plății în două tranșe: 50% la data depunerii dosarului, 50% la emiterea Certificatului;
- Reglementarea expresă a restituirii taxei în cazul în care certificatul nu este admis din motive neimputabile solicitantului.

II Cu privire la documentația tehnică solicitată

Potrivit Legii nr. 50/1991, republicată, nu se impune obligativitatea întocmirii unei documentații tehnice de arhitectură pentru eliberarea certificatului de atestare. Memoriiu tehnic, piesele desenate și alte documente de specialitate nu sunt prevăzute de lege și impun costuri nejustificate pentru cetățeni.

Intențiază taxa și nici alte plafonează nu limitează sau taxele pe care o autoritate locală le poate institui ca taxe locale, iar exprimarea cuantumulului în cotă procentuală având ca bază de calcul valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare a construcțiilor realizate fără AC relevă proporționalitatea taxei cu amploarea lucrărilor executate fără actul final de autoritate sau cu nerespectarea acestuia.

Pe de altă parte, caracterul excesiv sau nerezonabil al taxei nu poate avea ca reper taxa pentru emiterea AC, din următoarele considerente:

- așezarea justă/rezonabilă/echitabilă a oricărei sarcini fiscale, inclusiv taxa în discuție, trebuie să reflecte însuși principiul egalității cetățenilor în fața legii, prin impunerea unui tratament identic pentru situații analoage; or, autoarea criticii compară nivelul taxei cu cel stabilit de lege pentru obținerea AC, respectiv 0,5% sau 1% în funcție de destinația rezidențială sau nerezidențială a construcției pe care îl achită beneficiarul ce se conformează legii și urmează procedura trasată de aceasta;





				<p>Propunere: Eliminarea obligației de depunere a documentației tehnice de arhitectură și menținerea ca unică cerință tehnică a documentației cadastrale.</p> <p>III. Cu privire la solicitarea cazierului contravențional</p> <p>Impunerea prezentării cazierului contravențional, emis de Direcția Poliției Locale, este redundanță și generează costuri și birocrăție inutile, în condițiile în care această informație este deja disponibilă intern.</p> <p>Propunere: Eliminarea obligativității prezentării cazierului contravențional și înlocuirea cu o verificare internă de către funcționarii responsabili.</p> <p>IV. Cu privire la obligativitatea acordului creditorului/ipotecar</p> <p>Proiectul introduce, tară temei legal, obligația prezentării acordului creditorului sau a dovezii radierii ipotecii, deși Legea nr. 50/1991 nu prevede o astfel de condiție.</p> <p>Propunere: Excluderea expresă a acestei cerințe, întrucât condiția este nelegală și disproporționată.</p> <p>În concluzie, solicit revizuirea proiectului de hotărâre în conformitate cu principiile legalității, proporționalității și buneii administrări, astfel încât taxa propusă să îndeplinească condițiile de emiteră a certificatului să fie conforme cu legea și echitabile pentru cetățeni.</p>	<p>- reperul în susținerea caracterului excesiv/nerezonabil și constituirii exclusivă a taxei pentru emiteră AC, în cotele antemenționate, fără a ține seama că în realitate beneficiarul unei autorizații de construire obținute în procedura legală, achită și taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism (CU), taxe pentru emiteră avizelor și acordurilor instituțiilor prevăzute în CU, taxe pentru organizarea de șantier etc. De altfel, nivelul taxei a fost justificat în instrumentul de prezentare și motivare a inițiativei legislative tocmai prin comparație cu persoana care se conformează legii.</p> <p>În ceea ce privește critica ce vizează perceperea integrală a taxei la data depunerii dosarului, arătăm că regula în materie fiscală este ca plata să fie anterioară prestării serviciului public.</p> <p>Întrucât criticile autoarei propunerii sunt în comparație cu procedura de emiteră a AC, arătăm că inclusiv din perspectiva normelor de drept ce reglementează procedura emiterii CU și AC, taxele se percep cu anticipație. Elocvențele în acest sens sunt prevăzute în art. 33</p>
--	--	--	--	---	---





				<p>și art. 45 din anexa la Ordinul nr. 839/2009.</p> <p>Relativ la inexistența unui mecanism de restituire a taxei arătăm că prin proiect se prevede că taxa este datorată pentru activitatea de verificare a documentației depuse în scopul obținerii Certificatului de atestare a edificării, care se realizează indiferent că procedura are sau nu ca finalitate emiterea Certificatului.</p> <p>În egală măsură, singura situație de restituire a taxei este cea prevăzută la art. I pct. 1 alin. (13) din proiect.</p> <p>În ceea ce privește propunerea de restrângere a documentației doar la cea cadastrală, arătăm că aceasta contravine cerințelor art. 37 alin. (6) teza a II-a din Legea nr. 50/1991.</p> <p>Cazierul contravențional a fost eliminat, nemafiind prevăzut în forma consolidată a proiectului de hotărâre afișată pe pagina de internet a SPIT și PMC în data de 18.08.2025.</p> <p>În situațiile în care un drept de ipotecă este notat în cartea funciară, împrejurare care reiese din extrasul de carte funciară, este necesar acordul creditorului ipotecar pentru</p>
--	--	--	--	---



