

MINUTA

dezbaterei publice asupra proiectului intitulat
Proiect de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr. 412/2024 privind
stabilirea impozitelor și taxelor la nivelul municipiului Constanța în anul 2025

În baza dispozițiilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Primăria municipiului Constanța și Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local au organizat în data de 05.08.2025, ora 15⁰⁰, cu prezență fizică, dezbaterile publice cu privire la proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 412/2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor la nivelul municipiului Constanța în anul 2025.

Proiectul de hotărâre însoțit de documentația aferentă a fost publicat în data de 11.07.2025 pe paginile de internet www.primaria-constanta.ro și www.spit-ct.ro la secțiunile dedicate transparenței decizionale, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale art. 6 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 aprobate prin H.G. nr. 831/2022.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus consultării publice au fost transmise în format electronic la adresa sj@spit-ct.ro în perioada 11.07.2025 – 25.07.2025.

La dezbaterile publice au fost prezenți reprezentanți ai autorității locale, ai societății civile, consilieri locali, precum și cetățeni interesați de proiectul de act normativ.

Din partea autorității locale au participat următoarele persoane:

- domnul Dan Petre Leu, arhitect – șef al municipiului Constanța;
- doamna Nicoleta Constantin – șef serviciu Autorizări Construcții;
- doamna Cristina Aldea, director executiv al Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local;
- domnul Stere Palaș – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic al PMC;
- doamna Narcis Halil – consilier juridic în cadrul Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local;
- domnul George Măndilă, consilier personal al primarului municipiului Constanța.

La dezbateri au participat domnul Mihai Ciprian Mustacă, membru al Asociației Palazu Mare, doamna avocat Mirela Doicescu și domnii consilieri locali Felicia Ovanesian, Alexandru-Sorin Bădoiu, Ionuț Stoica și Florin Cocargeanu.

În debutul dezbaterii publice domnul George Măndilă a luat cuvântul prezentând lista participanților înscriși la cuvânt, precum și câteva reguli minimale de desfășurare a ședinței publice.

Doamna consilier local Felicia Ovanesian propune ca anterior începerii dezbaterii propriu-zise să fie prezentat proiectul de hotărâre.

Ia cuvântul doamna Narcis Halil, reprezentant S.P.I.T. Constanța, prezentând pe scurt

proiectul de act normativ supus dezbaterii, care se referă la instituirea unei taxe cu caracter de taxă specială în vederea eliberării Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire egală cu 10% din valoarea lucrărilor realizate fără autorizație de construire rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, a documentației care trebuie depusă, precum și a altor aspecte procedurale necesar a fi cunoscute și urmate atât de către beneficiar, cât și de către emitentul actului.

Taxarea edificării construcției realizată fără autorizație de construire este întemeiată pe dispoziția art. 484 din Codul Fiscal, denumit marginal „Taxe speciale”, deci taxa urmează să fie una specială, plătită în anul 2025 și percepută de la persoanele fizice sau persoanele juridice care doresc să își întabuleze construcția în cartea funciară. În cadrul proiectului avem formularul de cerere, care trebuie însoțit obligatoriu de documente justificative parte din ele sunt menționate la art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv, o documentație tehnică care cuprinde concluzii privind încadrarea lucrărilor executate fără autorizație de construire în reglementările documentațiilor de urbanism aprobate, în vigoare la data depunerii cererii, un cazier contravențional emis de Direcția Generală Poliție Locală prin care să se facă dovadă că anterior cu 3 ani de la data solicitării nu a fost sancționat pentru realizarea lucrărilor, nu au fost constatate fapte care constituie abateri de la regimul disciplinei în construcții. Mai avem o expertiză tehnică care se întocmește de către un evaluator tehnic, autorizat MLPAT, nu mai veche de un an cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții care sunt prezentate la art. 5 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare prevede modalitățile prin care o clădire poate fi întabulată în Cartea Funciară. Sunt 3 situații, respectiv:

1. clădirile edificate înainte de august 2001 se înscriu în Cartea Funciară se înscriu pe baza certificatului de atestare fiscală emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe;
2. cele edificate ulterior, datei de 1 august 2001, care fie se întabulează pe baza autorizației de construire, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a certificatului de atestare a edificării construcției;
3. situația în care sunt realizate lucrări în lipsa autorizației de construire, posibilitatea întabulării construcției pe baza certificatului de atestare a edificării construcției realizată fără autorizație de construire al cărui formular este prevăzut în Anexa nr. 29 la Ordinul nr. 600/2023 privind regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară care este gestionat de către O.C.P.I. Taxa urmează a fi percepută de la aceste persoane pe baza documentației care urmează a fi depusă. Documentația trebuie să îndeplinească cerințele prevăzute de art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991.

Ia cuvântul din partea Asociației Palazu Mare domnul Mihai Ciprian Mustacă precizând că ar fi bine ca taxa să fie departajată cumva pentru fiecare speță în parte, arătând totodată că este necesară aplicarea unei proceduri simplificate pentru persoanele care doresc să autorizeze modificări minore aduse asupra unor elemente de construcție, diferențiată față de ipoteza în care au fost edificate imobile/corpurile de imobil fără a deține autorizație de construire. În acest sens acesta a dat ca imobilul P+7 edificat de un dezvoltator imobiliar în cartierul Tomis Plus doar în baza Certificatului de urbanism, subliniind faptul că cele două situații nu sunt egale. Acesta mai oferă și alte exemple de posibile lucrări

efectuate fără a deține autorizație de construire și consideră că trebuie elaborat un regulament clar și detaliat pentru fiecare situație în parte.

Ia cuvântul doamna avocat Mirela Doicescu care prezintă exemple întâlnite în activitatea sa de avocat, spețe aflate pe rolul instanțelor de judecată. Și domnia sa susține aspectele semnalate de domnul Mustacă și aduce în discuție procentul de 10% al taxei pe care îl consideră excesiv.

Doamna avocat Doicescu propune stabilirea unui nivel rezonabil al taxei raportat la valoarea taxei de autorizație pentru construire, subliniind totodată că din proiectul de hotărâre reiese faptul că taxa se achită integral la data depunerii dosarului, indiferent dacă certificatul de atestare este emis sau nu, propunând ca plata să se poată realiza în două tranșe egale, achitate una la data depunerii cererii și cealaltă la data emiterii certificatului, și totodată reglementarea restituirii taxei în situația în care certificatul nu este emis din motive neimputabile solicitantului.

De asemenea, doamna Doicescu formulează obiecțiuni în referire la prevederea din regulament privind documentația tehnică de arhitectură pentru eliberarea certificatului de edificare, susținând faptul că aceasta este prevăzută de Legea nr. 50/1991, ca făcând parte din documentația necesară emiterii autorizației de construire.

Ca și concluzie, proiectul nu trebuie adoptat în forma actuală, ci completat și modificat, întrucât există riscul de a avea proceduri greoaie și multiple, afectând și Consiliul Local.

De asemenea, a luat cuvântul doamna consilier local Felicia Ovanesian care susține proiectul de hotărâre din perspectiva introducerii unei taxe pentru emiterea adeverinței de edificare.

În discuții intervine doamna arhitect Ingrid Duvagi făcând referire la documentația ce se vfa depune odată cu cererea și consideră că parte dintre înscrisuri se regăsesc la nivelul instituției nefiind astfel necesară depunerea acestora de către solicitant.

Reprezentanții autorității locale menționează ca răspuns la aspectele semnalate de către doamna arhitect că din proiect rezultă că aceste documente se vor depune doar dacă este cazul. Doamna arhitect aduce critici și cu privire la cuantumul taxei de 10% aplicat persoanelor fizice, pe care îl consideră excesiv.

În încheierea dezbaterii ia cuvântul domnul arhitect Andrei – Sorin Chivu care fără referire directă la proiectul de hotărâre supus dezbaterii face trimitere la situații existente (balcoane închise și alte tipuri de lucrări realizate fără autorizație de construire) care din punctul său de vedere constituie abateri de la normele de urbanism.

Dezbaterea a durat aproximativ o oră.