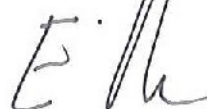


OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735  
Nr. 101534/49/25.02.2021

APROBAT:  
PRIMAR  
EMIL BOG

1-32p.

44/24.03.2021



INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 903/22.12.2020 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădire, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 16.02.2021, petenta Lupaș Ana susține în esență faptul că majorarea cu 200 % a impozitului pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 903/22.12.2020, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare, deoarece clădirea nu întrunește criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite, și nu este în culpă pentru neefectuarea lucrărilor de reparații pentru fațada imobilului.

*Analizând argumentele juridice invocate de către petentă, s-au constatat următoarele aspecte:*

1) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada*

*nereparată/necurățată/netencuiată/nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (*degradări la învelitoare, cornisă, jgheaburi, fațada, zugrăveală, tâmplărie, pereți, împrejurimi*) încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de **25 pct**, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Fișa de evaluare nr. 87/11.05.2020 a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1 a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (**punctaj 25 pct.**), încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite (**Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%**), iar starea tehnică de clădire neîngrijită a fost confirmată și prin nota de constatare nr. 157/02.12.2020 (**punctaj 25 pct.**) emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală.

Conform art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: *Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de degradare al imobilului-construcție, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:*

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%*
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 35% și 49.99%*
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%*
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >60%.*

2) Petenta, deși a fost somată prin poștă cu confirmare de primire la data de 12.05.2020, nu a făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de art.1 alin. 2 din Anexa la Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, respectiv a dispozițiilor art.

168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în sensul că *fac excepție de la majorarea impozitului clădirile/terenurile neîngrijite pentru care proprietarii dețin autorizație de construire/desfășurare valabilă, în vederea construirii/ renovării/demolării /amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor.*

Din punct de vedere al legislației în vigoare (art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016) exonerarea de la măsura majorării impozitului pe clădire cu până la 500 % presupune îndeplinirea a **3 condiții cumulative până la sfârșitul anului fiscal în care proprietarul a fost somat:**

- *deținerea unei autorizații de construire valabilă, în vederea renovării;*
- *anunțarea la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor;*
- *anunțarea la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.*

Totodată o altă situație de exonerare de la măsura majorării impozitului pe clădire cu până la 500 % este cea prevăzută de art. 168 lit. f) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016, respectiv *dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;*

Ori, în cazul clădirii situate în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, nici nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate* (motivat de neconformarea proprietarului la somație), iar acesta nici **nu deține autorizație de construire valabilă** pentru renovarea clădirii, și nici **nu a anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Primăria municipiului Cluj-Napoca începerea lucrărilor, și nici nu a finalizat lucrările de renovare a clădirii până cel târziu la data emiterii hotărârii consiliului local de majorare a impozitului.**

Totodată printr-o hotărâre de consiliu local nu pot fi introduse noi excepții de la aplicarea majorării impozitului pentru clădirile neîngrijite, excepții care nu sunt cuprinse în cuprinsul pct. 168 din HG. nr. 1/2016, act normativ cu forță juridică superioară unei hotărâri de consiliu local, decât cu înfrângerea principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituția României și art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative.

3) Din moment ce prevederile art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal conferă posibilitatea consiliului local de a majora impozitul pe clădiri și teren cu până la 500 %

pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan, în mod legal Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a stabilit cota de impozitare de 200 % cu care se va majora impozitul pentru clădirile neîngrijite, fiind o măsură care ține de competența sa exclusivă în materia stabilirii impozitelor și taxelor locale și nicidecum un abuz de drept.

Dispozițiile art. 648, art.649 și art. 655 din Codul Civil stabilesc expres faptul că :

*Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată. ....*

*Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel...b) fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereteii perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele.*

*Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.*

**Prin nota internă nr. 103291/481.1/23.02.2021 Direcția Inspecție și Control, Biroul Control Refațadizări Imobile, raportat la plângerea prealabilă, învederează faptul că:**

*Aplicarea prevederilor H.C.L. nr. 218/2020 se face prin evaluarea elementelor vizibile din exterior ale anvelopei clădirii conform Fișei de evaluare, respectiv: acoperiș și elemente aferente (învelitoare-acoperiș șarpantă/atic-acoperiș terasă, cornișa, șarpanta/acoperiș terasă, jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie), fațade (tencuială, zugrăveală, tâmplărie/geamuri, pereți/balcoane, elemente decorative) și împrejmuire și anexe.*

*La evaluarea unui element de construcție, dintre criteriile de evaluare prevăzute în fișa de evaluare, pot fi constatate una sau mai multe degradări care duc la obținerea unui punctaj și încadrarea în categoria degradărilor minore, medii sau majore.*

*În urma evaluării, conform prevederilor Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite, aprobat prin H.C.L nr. 218/2020, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1 a fost încadrat în categoria imobilelor cu stare tehnică neîngrijită (punctaj 26%). Imobilul prezintă degradări minore la: învelitoare, cornișă, tencuială, pereți/balcoane, împrejmuire; degradări medii la: jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie și tâmplărie; degradări majore la zugrăveală. Conform punctajului obținut starea tehnică a clădirii a fost apreciată ca neîngrijită (categoria 1-supraimpozitare 200%), nu în stare avansată de degradare.*

4.) Referitor la aspectele invocate de către petentă cu privire la faptul că imobil este monument istoric, conform Legii nr. 422/2001, și că în anul 1952 această clădire a fost preluată abuziv de Statul Român și restituirea efectivă a fost realizată doar în anul 2014, astfel că nu i se poate imputa personal nerealizarea lucrărilor de reparație, aceste argumente nu pot conduce la exonerarea petentei de la măsura majorării impozitului pe clădire, în condițiile în care din anul 2015 și până la data emiterii hotărârii de majorare a impozitului, exista suficient timp pentru obținerea tuturor avizelor și autorizației de construire necesare reabilitării clădirii.

Raportat la aceste motive de fapt și de drept, propunem Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca:

- respingerea ca neîntemeiată a plângerea prealabilă formulată de către petenta Lupaș Ana, referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 903/22.12.2020 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădire, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

DIRECTOR EXECUTIV,  
VICTOR RĂDOI



DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
jr. LIANA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,  
jr. DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,  
jr. SIMONA ALBU



Cabinete grupate de avocați Dr. Mihaela Elena Burzo, Răzvan Bălosu și Ovidiu Gherman

Colaboratori: avocat Bianca Lup și avocat Oana Moldovan  
Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62, jud. Cluj  
Tel/Fax: 0040-264-413986, email: mihaelaburzo@gmail.com

*[Handwritten signature]*

CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

Către

Subsemnata LUPAȘ ANA, dom. în Cluj-Napoca, , identificată  
cu CI Seria prin av. justificat cu împuternicire alăturată, prin prezenta

## PLÂNGERE PREALABILĂ

solicit respectuos, în conformitate cu prev. art. 7 alin. 1 și 3 din L.nr. 554/2004

- revocarea în totalitate a HCL nr. 903/22 decembrie 2020, depusă în rețeaua poștală în data de 15 ianuarie 2021, în ceea ce privește majorarea cu 200 % a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, pe str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1

Susțin plângerea solicitându-vă să aveți în vedere următoarele

## MOTIVE

Prin HCL nr. 903/22 decembrie 2020 s-a aprobat majorarea cu 200 % a impozitului pe care subsemnata îl datorez începând cu anul fiscal 2021 pentru clădirea proprietatea mea de pe str. Cardinal I. Hossu nr. 1, considerându-se că aceasta se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite.

Hotărârea este fundamentată pe fișa de evaluare a imobilului prin care inspectorii din cadrul Direcției de Inspecție și Control au stabilit că această clădire ar întruni 25 de puncte, în baza criteriilor din Regulamentul aprobat cu HCL nr. 218/2020.

Vă rog să constatați că se impune revocarea HCL pe care o atac.

1. La stabilirea punctajului s-a uitat primul și cel mai important aspect, care constituie de fapt și cauza pentru care clădirea prezintă degradări: din 1952 această clădire a fost preluată de stat, prin naționalizare, dându-i-se și o cu totul altă destinație decât cea pe care o avusese (aici a funcționat ani de zile o grădiniță de copii). Iar restituirea ei efectivă către subsemnata a avut loc abia în iarna anului 2014/2015.

Timp de 63 de ani statul a exercitat folosința fără a respecta destinația casei și fără a efectua niciun fel de lucrări de întreținere și/sau reparații la învelitoare/acoperiș, igheaburi, fațade, tâmplărie, pereți sau împrejmuire. Dimpotrivă chiar, la data când clădirea mi-a fost restituită prezenta degradări majore, din care cele din interior erau de natură să pună în pericol chiar stabilitatea casei, astfel că au reclamat atenția mea prioritară. Iar costurile acestor lucrări au fost mai mult decât semnificative.

2. S-a omis, de asemenea, a se lua în considerare faptul că această clădire este monument istoric, clasificată ca atare în lista întocmită conform L.nr. 422/2001. Prin urmare, executarea oricăror lucrări, deci și cele pe care inspectorii din cadrul Direcției de Inspecție și Control le-au considerat nerealizate, impun respectarea exigențelor acestui statut al clădirii.

După ce timp de 63 de ani i s-a ignorat statutul, iar clădirea a fost întrutotul neglijată de cei care au folosit-o, consider că evaluarea ar fi trebuit făcută printr-o analiză în profunzime a situației individuale, și nu prin aplicarea superficială a unor criterii generale.

3. În realitate, chiar pe baza fișei întocmite se poate constata că nu suntem deloc în prezența unei clădiri aflate în stare avansată de degradare ori insalubră și nici că aceasta ar putea fi considerată neglijată.

Practic, la majoritatea criteriilor punctajul dat este cel minim, inspectorii considerând că am fi în prezența unor degradări medii în cazul jgheaburilor și burlanelor și în cazul tâmplăriei. Singurul capitol unde s-a stabilit că am fi în prezența unei degradări majore este cel de zugrăveală exterioară.

Contest punctajele date la aceste capitole.

În privința jgheaburilor și burlanelor, acestea există, sunt funcționale, fără elemente lipsă. Nu cunosc cum s-a stabilit că am fi în prezența unor jgheaburi neetanșe sau înfundate ori care să nu fi fost curățate. În fișa de evaluare nu s-a dat nicio explicație în acest sens, iar planșele foto care au fost atașate sunt clare în sensul că aceste elemente ale clădirii nu sunt deteriorate.

În privința tâmplăriei s-a consemnat în fișă că degradările medii sunt generate de faptul că materialele componente sunt deformate, deteriorate ori defecte. Niciun element de tâmplărie nu este în această stare, iar porțiunile de la fațade încă păstrează și materialele și stilul original al închiderilor. Tocmai pentru că suntem în prezența unui monument istoric aceste închideri nu pot să fie modificate.

Zugrăveala exterioară prezintă într-adevăr zone de exfoliere, dar în niciun caz acestea nu constituie peste 50 % din suprafață. Împrejurarea că această zugrăveală nu mai păstrează culoarea inițială nu este consecința acțiunilor mele ci, arăt din nou, a neexecutării niciunei reparații ori reînnoiri timp de 63 de ani. Faptul că zugrăveala mai este afectată și de fumul și traficul intens din zonă, din nou, nu mi se datorează și nu pot să fiu ținută responsabilă de acest lucru.

Practic, punctajele au fost stabilite doar prin aprecierea subiectivă din partea inspectorilor care au vizualizat situația de pe teren, dar analiza cu bună credință a fotografiilor depuse de dânsii dovedește contrariul unei stări de neglijare a clădirii. Iar o simplă comparație cu clădiri situate pe aceeași stradă, dintre care unele nu sunt și monumente istorice, oferă un argument suplimentar acestei realități.

Oricând, toate aspectele de mai sus pot să fie demonstrate printr-o expertiză de specialitate sau constatarea unui specialist în construcții, după cum pot să fie analizate *proprio sensibus* de către oricare dintre membrii Consiliului Local. Orice reverificare a situației la fața locului o consider binevenită și de natură să demonstreze necesitatea revocării hotărârii, cu consecința înlăturării obligației mele de a achita impozitul majorat pentru această clădire începând cu anul 2021.

Anexez: copia HCL nr. 903/2022 și dovada trimiterii acestui act prin depunere în rețeaua poștală în 15 ianuarie 2021.

LUPAȘ ANA,  
prin av. dr. Mihaela Elena Burzo

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 615311/1/15.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 616269/49/15.12.2020 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, precum și ale art. 7 din Hotărârea nr. 893/2020 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2021;

Reținând Nota de constatare nr. 157/2.12.2020 a Direcției Inspecție și control și fișa de evaluare a imobilului, prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

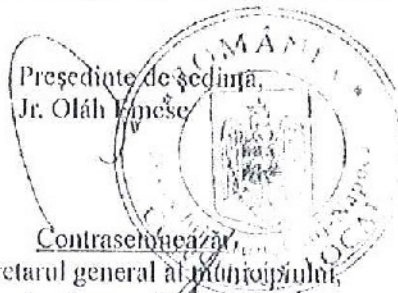
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 al. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 25%, în conformitate cu fișa de evaluare a imobilului, întocmită de către Direcția Inspecție și control, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 218/2020.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Impozite și taxe locale.



fs. copia  
ar. 2020



LUPAS ANA

CLUJ-NAPOCA Jud. CLUJ



CJN52

Data intrării în rețeaua poștală: 15.01.2021

*Handwritten signature and initials*



**EXPEDITOR:**  
Municipiul Cluj-Napoca  
Direcția Taxe și Impozite Locale  
Piața Unirii Nr. 1

*AS*  
Dor  
are în 2008



Cabinet avocat Burzo Mihaela Elena

Sediu: Cluj Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 93, ap. 62

Tel/Fax: 0040-264-413986, email: [mihaelaburzo@gmail.com](mailto:mihaelaburzo@gmail.com)

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ  
Nr. \_\_\_\_\_

Domnul/Doamna avocat BURZO MIHAELA ELENA se împuternicește de către  
clientul..... Lupoaia Ana .....  
.....în baza  
contractului de asistență juridică nr. CJ/115007/2021 ..... să exercite următoarele  
activități:

.....  
.....  
Recuzare modalitate de habilitare impozite  
pl. anul 2021  
.....  
Recuzare și furnizare probelor fiscale  
și să asiste/ să reprezinte clientul în fața: pl. revocare AEL nr. 903/2020  
.....  
Comitetul local al mun. Cluj-Napoca  
.....

Data: 11.02.2021

Client/ Reprezentant  
prin e-mail

Atest identitatea părților,  
conținutul și data contractului  
de asistență juridică în baza căruia  
s-a eliberat împuternicirea  
Cabinet avocat dr. Mihaela Elena Burzo  
prin avocat  
[Signature]

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din H.G. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

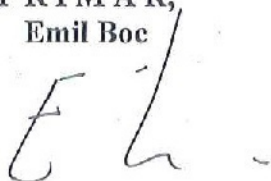
Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj procentual de 25 %, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din *H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale *art. 6 din Anexa la HCL. nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca*, și ale *HCL privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2021*, se impune majorarea cu 200 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

PRIMAR,  
Emil Boc



12

#### RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 615311 din data de 15.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupaș Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Direcția Impozite și taxe locale și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/ necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică neîngrijită. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj procentual de 25 %, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietar până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Având în vedere cele expuse mai sus, **proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.**

#### **Textele legale incidente în cauză sunt:**

- art. 129 alin. 4 lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *...consiliul local: stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;*
- art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: *Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan. Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.*

13

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclaturii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual.

- art. 168 din Titlul IX al IIG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:

a) În cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;  
b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejmirilor sau alte situații de asemenea natură;

c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;

e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;

f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

- art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200%, 300%, 400% sau 500%, se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de degradare al imobilului-construcție, stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:

-Categorია 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%

-Categorია 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctajul procentual între 35% și 49.99%

14

- Categoria 3. Suprainpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%
- Categoria 4. Suprainpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >60%.

**Din punct de vedere juridic**, raportat la dispozițiile art. art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, **proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.**

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că *proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, proprietatea d-nei Lupuş Ana, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită*, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE

DIRECTOR EXECUTIV,  
VICTOR RĂBOI




DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
LIANA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS



16.12.2020

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371  
Nr.157/02.12.2020



NOTĂ DE CONSTATARE-REEVALUARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal s-a deplasat în teren la data de 02.12.2020 la imobilul situat pe str. Card. IULIU HOSSU nr. 1 și a constatat menținerea clădirii în categoria celor considerate ca fiind *neîngrijite*, pentru următoarele considerente:

**CLĂDIREA/CLĂDIRILE:**

Situația neschimbată față de evaluarea înscrisă în Nota de constatare-evaluare nr. 87/11.05.2020.

**MĂSURI DISPUSE:**

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul clădire identificat mai sus.

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

Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

954 -

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătura)

TRIPON BOINA  
VIG ZSOLT

16

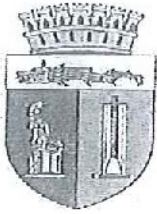




7



ANEXA II LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371  
Nr. 87 / 11.05.2020



NOTĂ DE CONSTATARE- EVALUARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor nămgrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 05.05.2020 la imobilul situat pe str. Carol I/ULU Hozzil nr. 1 și a constatat, potrivit fișei de evaluare a imobilului, încadrarea clădirii în categoria celor considerate ca fiind nămgrijite, pentru următoarele considerente:

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Prezenta clădire:  
- micșore la: înălțime, cornișă, terenuță, pereți / balcoane în preșuire  
- medii la: ferestre, burtau n, elemente de finisaj - zărie, fațadă  
- micșore la: zugrăveala

MĂSURI DISPUSE:

Emiterea somației pentru efectuarea lucrărilor de întreținere necesare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

qbu -

19

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

TRIPON DOINA  
VIG 25 OCT 11A

## ANEXA I LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371

FIȘA DE EVALUARE A IMOBILULUI

<b>CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA</b>	
Adresă: <u>Str. Card. IULIU HOȘBU</u>	Data: <u>05.05.2020</u>
<u>Nr. 1</u>	

1. ACOPERIȘ ȘI ELEMENTE AFERENTE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
<b>Învelitoare -acoperiș șarpantă /atic - acoperiș terasă</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Învelitoarea este degradată parțial / deformată (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	(2)	(2)
d. Degradări medii	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15-50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită reparații și înlocuire.	6	6
e. Degradări majore	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală, coamele/tiglele sau alte elemente ale învelitorii sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime. Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă, cu risc de desprindere etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate.	10	10

20  
13

Cornișa			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	Elementele de închidere (ornamente sau profile) sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	②	②
d. Degradări medii	- Elementele ornamentale, profile desprinse, degradate parțial, (în proporție de 15÷50%). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere.	8	8
e. Degradări majore	- Elementele de închidere (ornamente și profile) sunt desprinse și degradate/ lipsă peste 50%. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire/refacere totală. Risc pentru trecători.	15	15

Șarpantă/acoperiș terasă			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		①	①
c. Degradări minore	- Coșuri de fum cu tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	1	1
d. Degradări medii	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15÷50%. Coșuri de fum și/sau lucarne, lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	4	4
e. Degradări majore	- Elemente aferente șarpantei/terasci, vizibile din exterior, degradate peste 50% : Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	10	10

21  
14

Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor, burlanelor .	1	1
d. Degradări medii	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe sau deformate) și/sau înfundate. Necesită înlocuire și/sau curățare. Porțiuni lipsă din jgheaburi și burlane / lipsă elemente de racord.	(3)	(3)
e. Degradări majore	- Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	8	8

2. FAȚADE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
<b>Tencuială</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuicii (maximum 15 %) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	(2)	(2)
d. Degradări medii	- Degradări locale ale tencuicii (15÷50% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Risc de desprindere. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.	6	6
e. Degradări majore	- Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10	10

<b>Zugrăveală</b>			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Zugrăveală exfoliată incidental, (maximum 15 %). Zugrăveala murdară , Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Zugrăveală exfoliată parțial (15÷50% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar. Suprafețele se rezugrăvesc sau se curăță , în funcție de material.	6	6
e. Degradări majore	- Zugrăveala exfoliată și/sau deteriorată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	(10)	(10)

22

15

Tâmplărie/Geamuri			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual. Geamuri sparte.	1	1
d. Degradări medii	- Materiale componente deteriorate, deformate și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
e. Degradări majore	- Materiale componente puternic deteriorate, deformate și elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element) peste 50% din total. Necesită înlocuire completă.	5	5

Pereți/balcoane			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Elemente lipsă și degradări pe suprafețe de maximum 15% . Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Degradări în proporție de 15+50%. la pereți sau balcoane. Risc de desprindere. Se vor face reparații punctuale și se va face completarea elementelor lipsă.	6	6
e. Degradări majore	- Fisuri de dimensiuni mari, elemente componente lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Necesită refacere completă.	12	12

Elemente decorative			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Elemente decorative incomplete de maximum 15% . Remedierea punctuală.	3	3
d. Degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade/ incomplete sau deteriorate. Risc de desprindere. Se va face completarea elementelor lipsă.	8	8
e. Degradări majore	- Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	15	15

AG

23

3. ÎMPREJMUIRI ȘI ANEXE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remedierea punctulă.	①	①
d. Degradări medii	- Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de 15%-50% din suprafață. Împrejmuire înclinată, deformată în proporție de 15%-50%, cu risc de cădere.	3	3
e. Degradări majore	- Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

<b>PUNCTAJ TOTAL –</b>	25	25
------------------------	----	----

Observații imobil / Măsurile stabilite

**Definiția generală a categoriilor de degradări**

**Degradări minore.**  
Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.

**Degradări medii.**  
Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție, degradările trebuie îndepărtate cât mai curând, există risc de cădere. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.

**Degradări majore.**  
Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

**Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii**

**Punctajul total.**  
După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

**Punctajul de referință.**  
În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu

29  
17



acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și al șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

#### Punctajul procentual.

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

#### Stabilirea stării tehnice a clădirii

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

1. Clădire îngrijită - punctaj 0,00 - 24,99 puncte
2. Clădire neîngrijită - punctaj  $\geq 25,00$  puncte.

#### Categoria de impozitare a clădirii:

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200 % pentru punctaj procentual între 25 % și 34.99 %
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300 % pentru punctaj procentual între 35 % și 49.99 %
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctaj procentual între 50 % și 59.99%
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500 % pentru punctaj procentual  $\geq 60$  %

PUNCTAJ EVALUARE 25	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 25%	STARE CLĂDIRI NEÎNGRIJITĂ	CATEGORIE IMPOZITARE
PUNCTAJ REEVALUARE 25	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 25%	STARE CLADIRE NEÎNGRIJITA	1

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

Opsh -

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

TRIPON BOINA  
VIC 250LT

25

18



ANEXA III LA REGULAMENT  
ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371  
Nr. 218551 din 04.05.2020



BIROUL CONTROL REFATADIZĂRI IMOBILE  
str. Ștefan Octavian Iosif nr. 4  
telefon 0372 747 708

Către, dl/d-na/S.C. LUPAS ANA

CLUJ NAPOCA

400029, CJ

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor ncîngrijite, situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Formelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă comunică prezenta:

### SOMAȚIE

prin care vă punem în vedere ca, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. CARDINAL IULIU HOSSU, NR. 1.

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrag după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire cu până la 500%.

PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECTOR GENERAL,  
MARCEL BONTIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OLTEAN

ȘEF BIROU,  
CRISTIAN BOCA

Întocmit,  
Polițist local

Diaconescu Ștefana  
Tripon Doina  
Vig Zsolt

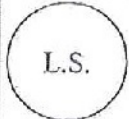
26

19

Oficiul poștal de prezentare .....  
Data prezentării trimiterii poștale .....  
Felul trimiterii: .....  
Valoare lei ..... Ramburs lei .....  
Greutate .....



**Confirmare de Primire (A.R.)**



Cluj-Napoca 1 of



AR49712571013

Correspondența înt cu AR

Ștampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării

**Destinatar trimitere:**  
LUPAS ANA  
CLJ CLUJ NAPOCA, 400029

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
(nume și prenume, denumirea)  
Cal. MOTILOR Nr. 3  
Cod poștal 400001  
Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ

Confirm primirea ..... Data .....  
(semnătură destinatar)  
Nume și prenume primitor ..... Calitatea primitorului .....  
(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Ștampila de zi a oficiului care înlocuiește confirmarea

motivul nepredării (dacă este cazul): ..... semnătura salariatului predător

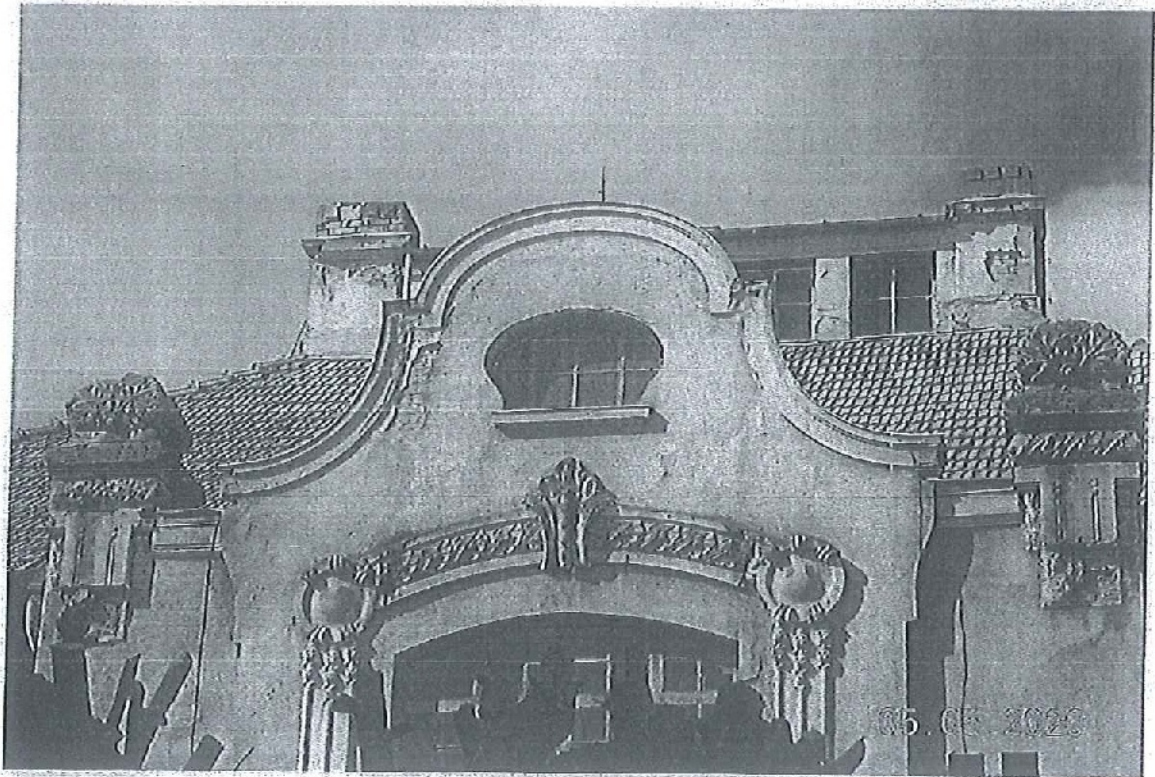
- adresă insuficientă
- destinatar necunoscut
- destinatarul refuză primirea
- destinatar mutat
- expirat termen păstrare
- alte motive: .....

27  
20



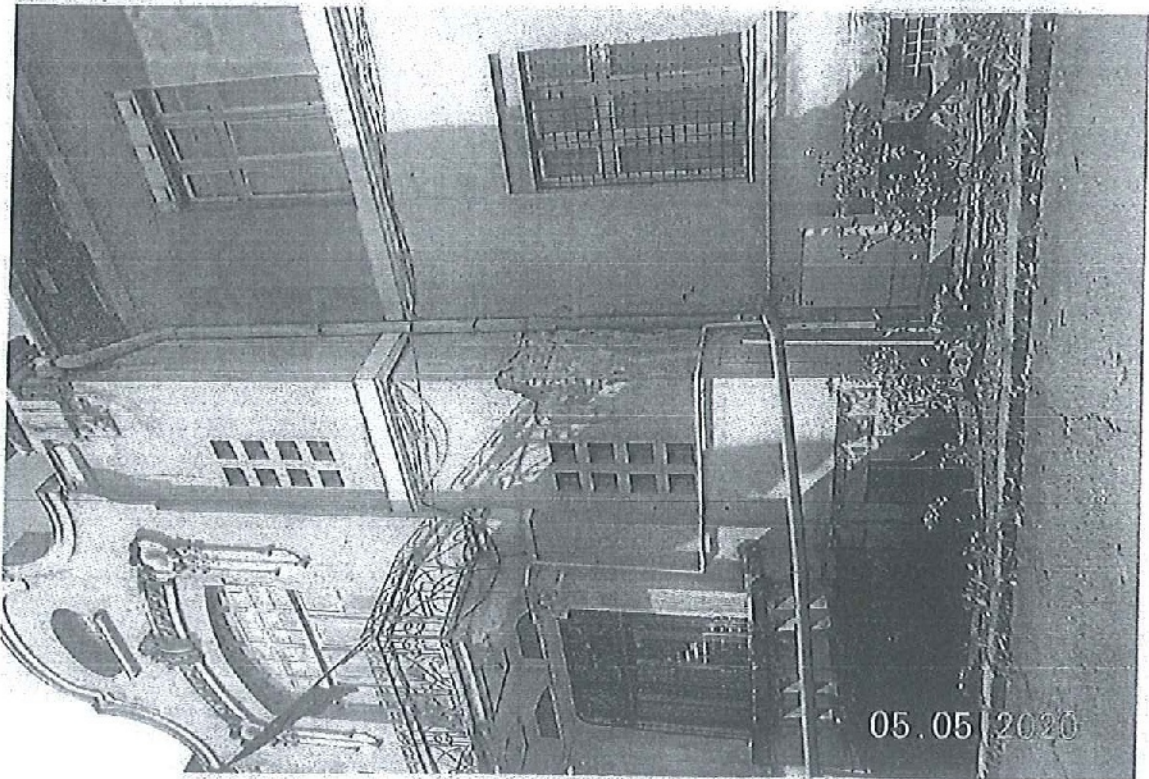
28

2A



29

22



30  
25



impoct  
16.02.2011

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII, BAZE DE DATE  
Piața Unirii nr.1, Cluj-Napoca, 400133, România, tel./fax.0264-597750  
e-mail: insolventacontestatii@primariaclujnapoca.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735  
Nr. 103291/496/16.02.2021

NOTĂ INTERNĂ

*Către,*

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
SERVICIUL CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII  
BIROUL CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

În vederea comunicării unui răspuns pertinent și cu celeritate la plângerea prealabilă formulată de către Lupaș Ana, referitoare la majorarea impozitului pe clădire cu 200 % pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 1, vă rugăm să ne comunicați până cel târziu la data de 23.02.2011, punctul dvs. de vedere privind aspectele invocate de către petentă legate de punctajul acordat prin fișa de evaluare și nota de constatare.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
jr.LIANA CĂPRAR

ȘEF SERVICIU,  
jr.DORU SĂPLĂCAN

CONSILIER JURIDIC,  
jr.SIMONA ALBU

31



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Calea Moșilor, nr. 3, 400001  
Telefon +40 0264 598 784  
Email: politialocala@primariaclujnapoca.ro  
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
SERVICIUL CONTROL URBANISM  
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII  
BIROUL CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE  
NR. 103291/481.1/23.02.2021

COANĂȚ

#### NOTA INTERNĂ

Către,  
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXA LOCALE  
SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII, BAZE DE DATE

Referitor la N.I. cu numărul de mai sus, cu privire la imobilul situat pe str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 1, vă comunicăm faptul că, Direcția Inspecție și Control din cadrul instituției noastre a fost abilitată cu identificarea clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

În conformitate cu legislația în vigoare ( Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, H.C.L. nr. 218/2020), proprietarii și/sau utilizatorii imobilelor au obligația de a le întreține în condiții optime de exploatare și implicit de a interveni atunci când situația o impune.

Aplicarea prevederilor H.C.L. nr. 218/2020 se face prin evaluarea elementelor vizibile din exterior ale anvelopei clădirii conform Fișei de evaluare, respectiv: acoperiș și elemente aferente (învelitoare-acoperiș șarpantă/atic-acoperiș terasă, cornișa, șarpanta/acoperiș terasă, jgheaburi, burlane și elemente de finichigerie), fațade (tencuială, zugrăveală, tâmplărie/geamuri, pereți/balcoane, elemente decorative) și împrejmuire și anexe.

La evaluarea unui element de construcție, dintre criteriile de evaluare prevăzute prin fișa de evaluare, pot fi constatate una sau mai multe degradări care duc la obținerea unui punctaj și încadrarea în categoria degradări minore, medii sau majore.

În urma evaluării, conform prevederilor Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite, aprobat prin H.C.L. nr. 218/2020, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Card. Iuliu Hossu nr. 1 a fost încadrat în categoria imobilelor cu stare tehnică neîngrijită (punctaj 25%). Imobilul prezintă degradări minore la: învelitoare, cornișă, tencuială, pereți/balcoane, împrejmuire; degradări medii la: jgheaburi, burlane și elemente de finichigerie și tâmplărie; degradări majore la zugrăveală. Conform punctajului obținut starea tehnică a clădirii a fost apreciată ca neîngrijită (categoria 1 – supraimpozitare 200%), nu în stare avansată de degradare.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,  
NICU MARCEL BONȚIDEAN

Bontidean Marcel Nicu  
24/02/2021 10:40:16 UTC+02

ȘEF SERVICIU,  
FLORIN ȘANDOR

DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OLTEAN

Oltean Sorin Liviu  
24/02/2021 10:24:46 UTC+02

ȘEF BIROU,  
CRISTIAN BOCA

32

Întocmit de  
SapodBun/Flu/Florin  
OU = PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA-DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ-SERVICIUL CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII  
24/02/2021-08:55:19 UTC+02

-----  
Datele cu caracter personal din prezentul document sunt prelucrate cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679.  
Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.