



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
SERVICIUL INSOLVENȚĂ, CONTESTAȚII, INFORMAȚII ȘI BAZE DE DATE

Piața Unirii, nr. 1, 400133, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: insolventacontestatii@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 14735
Nr. 224135/49/08.04.2021

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

1-371.

49/21.04.2021.

Emil Boc

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 914/22.12.2020 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădire, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, ap. 1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 02.04.2021, petentul Tocan Horațiu susține în esență faptul că majorarea cu 200 % a impozitului pentru apartamentul nr. 1 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 914/22.12.2020, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare, deoarece a efectuat lucrări de renovare a fațadei aferente apartamentului nr. 1, nu este în culpă pentru neefectuarea lucrărilor de reparații pentru restul fațadei din imobil, iar apartamentul nr. 1 se află în corpul de clădire 2 din curtea interioară neavând legătură cu corpul de clădire 1.

Analizând argumentele juridice invocate de către petent, 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/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. Nicolae Bălcescu nr. 3, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (*degradări la șarpantă, cornișă, fațadă, zugrăveală, tâmplărie, elemente decorative, împrejmuiri*) încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de **30 pct**, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Fișa de evaluare nr. 35/11.05.2020 a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3 a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (**punctaj 30 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. 197/03.12.2020 (**punctaj 30 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) Petentul 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/desființare 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. Nicolae Bălcescu nr. 3, nici nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate* (motivat de neconformarea proprietarilor la somație), iar aceștia nici **nu dețin autorizație de construire valabilă** pentru renovarea clădirii, și nici **nu au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la Primăria municipiului Cluj-Napoca începerea lucrărilor, și nici nu au 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.

4) Referitor la aspectele invocate de către petent cu privire la faptul că în realitate la adresa din strada Nicolae Bălcescu nr. 3 ar exista două clădiri distincte, care nu au în comun fațada, iar apartamentul nr. 1 se află în corpul de clădire C2 care este reabilitat, învederăm faptul că potrivit dispozițiilor art. art. 648, art.649 și art. 655 din Codul Civil :

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, pereții 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.

Totodată conform prevederilor art. 10 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

10. (1) Fiecare proprietate situată în intravilanul localităților se identifică prin adresa acesteia, individualizată prin denumirea proprie a străzii și a numărului de ordine atribuit după cum urmează:

a) pe partea stângă a străzii se începe cu numărul 1 și se continuă cu numerele impare, în ordine crescătoare, până la capătul străzii;

b) pe partea dreaptă a străzii se începe cu numărul 2 și se continuă cu numerele pare, în ordine crescătoare, până la capătul străzii.

(2) În cazul blocurilor de locuințe, precum și în cel al clădirilor alipite situate în cadrul aceleiași curți - lot de teren, care au un sistem constructiv și arhitectonic unitar și în care sunt situate mai multe apartamente, datele despre domiciliu/reședință/sediu cuprind strada, numărul, blocul, scara, etajul, apartamentul.

(3) Sunt considerate clădiri distincte, având elemente proprii de identificare a adresei potrivit alin. (1) și (2), după cum urmează:

a) clădirile distanțate spațial de celelalte clădiri amplasate în aceeași curte - lot de teren, precum și clădirile legate între ele prin pasarele sau balcoane de serviciu;

b) clădirile alipite, situate pe loturi alăturate, care au sisteme constructive și arhitectonice diferite - fațade și materiale de construcție pentru pereții exteriori, intrări separate din stradă, curte sau grădină - și nu au legături interioare.

Atâta timp cât în cuprinsul cărții funciare colective nr. 257397-C1 a imobilului situat în Cluj-Napoca, strada Nicolae Bălcescu, nr. 3, este identificat apartamentul nr. 1 (CF individuală 257397-C1-U2) deținut în proprietate de către petent, **nu se face nicio mențiune despre existența a două corpuri de clădire distincte**, ci dimpotrivă se menționează faptul că părțile comune sunt *terenul, acces curte, fundațiile, coridoarele exterioare, casa scării, podul, fațadele, acoperișul, coșurile fum, căile de acces la bixele de la subsol, racordurile de apă, canal, electricitate și gaz metan*), din punct de vedere al nomenclurii stradale și al identificării imobilului supus majorării impozitului, nu există temei legal pentru excluderea apartamentului nr. 2 de la măsura majorării impozitului cu 200 %.

Dacă situația faptică a imobilului situat în strada Nicolae Bălcescu nr. 3 nu corespunde cu situația juridico-scriptică din cuprinsul cărții funciare, petentul avea posibilitatea legală de a solicita în conformitate cu prevederile art. 907, art. 913 și art. 914 din Codul civil, rectificarea cărții funciare: *Cand o inscriere facuta in cartea funciara nu corespunde cu situatia juridica reala, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se intelege radierea, indreptarea sau corectarea oricarei inscrieri inexacte efectuate in cartea funciara. (3) Situatia juridica reala trebuie sa rezulte dintr-o recunoastere facuta de titularul inscrierii a carei rectificare se solicita, prin declaratie data in forma autentica notariala, ori dintr-o hotarare judecatoreasca definitiva pronuntata impotriva acestuia, prin care s-a admis actiunea de fond. Actiunea de fond poate fi, dupa caz, o actiune in anulare, rezolutiune, reductiune sau orice alta actiune intemeiata pe o cauza de ineficacitate a actului juridic. Art. 913. Indreptarea erorilor materiale. Erorile materiale savarsite cu prilejul inscrierilor efectuate in cartea funciara, altele decat cele care constituie cazuri de rectificare, se pot indrepta la cerere sau din oficiu. Dispozitiile art. 909-911 sunt aplicabile in mod corespunzator. Art. 914. Modificarea descrierii imobilului. Proprietarul imobilului in scris in cartea funciara va putea cere oricand modificarea mentiunilor din cartea funciara privitoare la descrierea, destinatia sau suprafata acestuia, in conditiile legii.*

Deși petentul susține că fațada de la corpul II de clădire unde s-ar regăsi și apartamentul nr. 1 au suferit lucrări de curățare și renovare a fațadei, această renovare nu se referă la renovarea întregii fațade a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, (deci

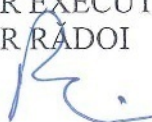
inclusiv a părților indivize comune deține în coproprietate forțată de petent, conform mențiunilor din cuprinsul cărții funciare colective nr. 257397-C1).

Deoarece fațadele clădirii se află în stare de indiviziune iar folosința imobilului se face în comun, finalizarea măsurilor dispuse prin somația transmisă se poate face doar în momentul în care au fost executate lucrările de renovare a întregului imobil.

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 petentul Tocan Horațiu, referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 914/22.12.2020 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădire, începând cu anul 2021, pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, ap. 1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

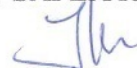
DIRECTOR EXECUTIV,
VICTOR RADOI



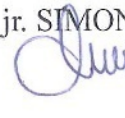
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
jr. LIANA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
jr. DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,
jr. SIMONA ALBU



04/02/2021

Căminul Primăria Cluj-Napoca

Handwritten initials and scribbles on the left side of the document.



ESTARE HCL

Str. Nicolae Balcescu Nr 3 Apt. 1

Subsemnatul / TOCAN HERATIU, posesor al CI, servaci

domiciliat pe s

doresc să contest HCL referitor

la majorarea impozitului aferent Str. Nicolae

Balcescu Nr 3, Apt. Nr 1, al cărui proprietar

sunt. Acest impozit a fost majorat cu 200%.

În urma unei proxi de încadrare. Imobilul este

în stare nu renovată și se află în corpul de

clădire 2 în intervalul curții, măsurat legătura

cu corpul de clădire 1. De asemenea am avut

proces cu primăria pt lucrările de renovare iar

acum după ce am renovat imobilul am fost sancționat

cu această majorare de capital, ceea ce este o eroare

de fapt. Va rog să revizuiți această evaluare

erona și să revizuiți la cea originată din anii

2020 și precedenți.

Cu stima Heratiu Toan

Handwritten signature of Heratiu Toan.

Data 04/02/2021

~~HERATIU@YAHOO.COM~~

HERATIU@YAHOO.COM

HERATIU
Frustrat

RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a clădirilor
deținute de către
TOCAN HORATIU - DORU
la 31 decembrie 2019

Contribuabil **TOCAN HORATIU – DORU**

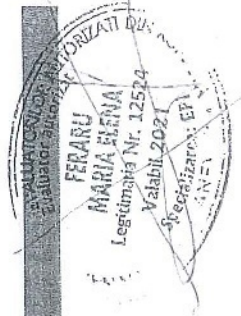
Utilizator desemnat / UAT **PRIMARIA CLUJ-NAPOCA**

Judet **CLUJ**

Evaluator **FERARU MARIA-ELENA**

Data Raportului **05.02.2020**

Recipisa BIF **12524 - 20200206 - 134378521**



8

Termeni de referinta al evaluarii

Identificarea evaluatorului					
Denumire	FERARU MARIA-ELENA	* Adresa	CLUJ-NAPOCA, str. Prof. Ciortea nr.5, AP 6	*	*
CUI		* Autorizatie/ Legitimatie ANEVAR	12524		*
Reprezentant Evaluator/ Legitimatie ANEVAR					*

Client	TOCAN HORATIU - DORU	* Tip	Persoana fizica		*
Client/ Contribuabil		* Adresa	Cluj-Napoca str. Bisericii Ortodoxe nr. 23 , ap. 6, jud. Cluj		*
CUI					
Utilizator desemnat	PRIMARIA CLUJ-NAPOCA			Judet	
UAT				CLUJ	*

Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului, in scopul estimarii valorii impozabile a cladirilor aflate in proprietatea acestuia si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii impozabile rezultate in urma aplicarii GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri" in scopul raportarii financiare, garantarii imprumutului, vanzarii sau oricarui alt scop cu exceptia impozitarii cladirii de catre Autoritatea Locala pe raza careia contribuabilul are obligatia legala a achitarii impozitului pe cladiri.				
------------------	---	--	--	--	--

Identificarea cladirilor supuse evaluarii	Obiectul evaluarii pentru impozitare se refera exclusiv la cladirea/cladirile prezentate in Anexa 1 - "Declaratia contribuabilului privind cladirea supuse evaluarii pentru impozitare".				
---	--	--	--	--	--

Tipul valorii estimate	Valoarea impozabila este un tip al valorii estimat in scopul impozitarii unei cladiri si reprezinta rezultatul evaluarii pentru impozitare realizata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR - GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri". Valoarea impozabila nu reprezinta valoarea de piata, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de Evaluare ANEVAR, Standardele Internationale de Raportare Financiara, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale, cu exceptia prevederilor specifice ale GEV 500 "Determinarea valorii impozabile a unei cladiri".				
------------------------	---	--	--	--	--

Data evaluarii	31 decembrie 2019	Curs de schimb RON/ EUR	4,7793	Data raportului	05.02.2020
----------------	-------------------	-------------------------	--------	-----------------	------------

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.				
---	---	--	--	--	--

Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016.				
---------------------------------	--	--	--	--	--

Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.				
------------------------------------	--	--	--	--	--

9

Cuprins	Sinteza evaluarii Termenii de referinta ai evaluarii Prezentarea datelor Evaluarea pentru impozitare Concluzii Anexele raportului de evaluare (Fise cladiri, fotografii etc.)
Recipisa BIF 12524 – 20200206 - 134378521 *	

Stampila

Semnatura

Ing. MARIA-ELENA FERARU
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR
Legitimatia 12.524

Rezultatele evaluării

Ref. Anexa 1	Denumire	Categorie de utilizare R/ N/M	Localitate	Adresa	Sursa suprafeței Cadastru Da/Nu	Valoare impozabilă R N
1	Apartment nr.1	N	CLUJ- NAPOCA	Str. N.Balcescu nr.3	NU	215.069
TOTAL						215.069

Semnatura
Ing. MARIA-ELENA FERARU

Stampila

Leg. 12524

*R - utilizare rezidentiala
*N - utilizare nerezidentiala
* - mixta

11

Către,

Contribuabil

TOCAN HORATIU - DORU
cu dom. In Cluj-Napoca str. Bisericii Ortodoxe nr.23, ap.6
jud. Cluj.

Utilizator desemnat / UAT

PRIMARIA CLUJ-NAPOCA

Judet

CLUJ

Referință: Dosar evaluare

Nr. Contract / Comanda: 2/C/2020

Evaluator

ing. MARIA-ELENA FERARU

Data Raportului

05.02.2020

Recipisa BIF

12524 - 20200206 - 134378521

Valoarea impozabilă

Nr crt	Denumire clădire	R/ N/ M	Județ	Localitate	Adresa	Valoarea impozabila lei
1	Apartament nr.1	N	CLUJ	Cluj-Napoca	Str. N. Balcescu nr.3	215.069

Prin prezenta va transmitem
Raportul de evaluare privind estimarea valorii impozabile a clădirilor aflate in Anexa 1

Evaluator ANEVAR
Ing. MARI-ELENA FERARU
Leg. Nr. 12524

12

RAPORT DE EVALUARE PENTRU IMPOZITARE

Estimarea valorii impozabile a clădirilor

la 31 decembrie 2019

Contribuabil – TOCAN HORATIU - DORU

Utilizator desemnat / UAT - PRIMARIA CLUJ-NAPOCA

Evaluator – ing. MARIA-ELENA FERARU Leg. ANEVAR 12524

Data Raportului - 05.02.2020

Recipisa BIF – 12524 - 20200206 - 134378521

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2021, pentru apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 617944/1/16.12.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 618613/49/16.12.2020 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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. 197/3.12.2020 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, aparținând proprietarilor identificați în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 30%, 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.

Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 914 din 22 decembrie 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi)

Lista cu proprietarii clădirii, situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, cărora li se aplică
majorarea impozitului cu 200%

1. Tocan Horațiu-Doru –
2. Crăciun Alexandra –
3. Moldovan Iuliana –
4. Crainic Deconsya-Laura -
5. Morar Roxana –
6. Bretoi Bogdan Andrei –

DIRECTOR EXECUTIV,
VICTOR RĂDOI

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
LIANA CĂPRAR



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 617944/1/16.12.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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 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.*

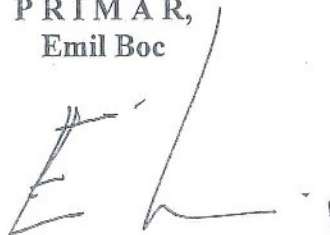
Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri 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.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj procentual de 30 %, 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 *HG. 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

PRIMAR,
Emil Boc



16

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 617944 din data de 16.12.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2021, pentru apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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. Nicolae Bălcescu nr. 3, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj procentual de 30 %, 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.*

17 X

(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 HG. 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 împrejmuirilor 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:

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

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

18

- 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 apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, 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 RĂDOI

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
LIANA CĂPRAR

DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS

16.12.2020



1772058

Carte Funciară Nr. 257397-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Cluj-Napoca

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	59370
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Nicolae Bălcescu, Nr. 3, Jud. Cluj

Nr. CF vechi: 123977

Electronic: 257397-C1; Nr. Topo: -; Suprafata: -

Părți comune: terenul, acces curte, fundațiile, coridoarele exterioare, casa scării, podul, fațadele, acoperișul, coșurile fum, căile de acces la boxele de la subsol, racordurile de apă, canal, electricitate și gaz metan

Observații: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	3	1	257397-C1-U1	45	10,33/100	36/354	compus din : 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 boxă pivniță cu s-3,99 mp cu su -45,17 mp cu plc 10,33/100, teren în proprietate 36/354 parte
		parter	1	2	257397-C1-U2	67	1389/1000	49/354	Ap. nr. 1, compus din : 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 boxă pivniță cu suprafața de 6,30 mp, cu Su = 66,67 mp, cota p.i.c. 13,89/100 și teren atribuit în proprietate 49/354 parte
		1		3	257397-C1-U3	28	6,07/100	22/354	Ap. nr. 4, compus din : 1 cameră, 1 bucătărie, 1 wc, 1 pivniță, cu Su = 27,89 mp, cu p.i.c. 6,07/100 și teren atribuit în proprietate 22/354 parte
		etaj	6	4	257397-C1-U4	35			compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 wc, 1 boxă, cu suprafața utilă de 35,39 mp, cu p.i.c. 7,52/100
		etaj	5	5	257397-C1-U5	235	4636/1000	4636/1000	AP.NR.5 STR.N.BALCESCU NR.3 4 CAMERE,BUCATARIE,BAIE,CAMARA,BOXA LA SUBSOL -4 INCAPERI-SU-235,16 MP,PIC-46,36%-CF.COL. 123977.
		p	2	6	257397-C1-U6	69.22	1583/1000	56/354	1 camera, bucatarie, camara de alimente com. hol, 2 pivnite cu suprafete de 10,66 mp si 3,99 mp. teren atribuit in proprietate.

B. Partea II. Proprietar si acte**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 257397-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

11694 / 23/06/1999

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 32/2000 din 09/01/1997 emis de SC CONSTRUCTARDEALUL SA;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MOLDOVAN IULIANA, ca bun propriu-nečas Observatii:(provenita din conversia CF 134294)	A1
----	---	----

Unitate individuala 257397-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

61616 / 08/05/2014

Act Administrativ nr. 1066, din 08/04/2014 emis de BEJ LAR VIOREL (act administrativ nr. PV D 1066/2012/10-03-2014 emis de BEJ LAR VIOREL; act administrativ nr. 158159/07-05-2014 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 5368550/08-05-2014 emis de ANAF CLUJ; act administrativ nr. 1230120089722/29-04-2014 emis de ANAF CLUJ);

B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de adjudecare, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TOCAN HORAȚIU-DORU	A1
----	--	----

20 ✖

Unitate individuala 257397-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
231190 / 14/12/2018		
Act Notarial nr. 5085, din 13/12/2018 emis de Stancu Tudor Dan;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CRAINIC DECONSYA-LAURA, bun propriu	A1

Unitate individuala 257397-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
60599 / 06/05/2014		
Act Notarial nr. 731, din 05/05/2014 emis de NYARI-FAUR ANDREEA-MIHAELA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BRETOIU BOGDAN-ANDREI, bun propriu	A1

Unitate individuala 257397-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
83038 / 27/05/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 1243, din 26/05/2015 emis de GHILE BIANCA LAVINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MORAR ROXANA, bun propriu	A1

Unitate individuala 257397-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
81534 / 06/05/2016		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 1252, din 05/05/2016 emis de CARABAS-GHILE BIANCA LAVINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/2, cota initiala 1/1 1) CRĂCIUN ALEXANDRA, bun propriu	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA NR 1253, din 05/05/2016 emis de CARABAS-GHILE BIANCA LAVINA;		
B6	Se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA SA - SUCURSALA CLUJ, CIF:11324720	A1

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		

Unitate individuala 257397-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		

Unitate individuala 257397-C1-U2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		

Unitate individuala 257397-C1-U3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Unitate individuala 257397-C1-U4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Unitate individuala 257397-C1-U5

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 257397-C1-U6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
81534 / 06/05/2016	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA NR 1253, din 05/05/2016 emis de CARABAS-GHILE BIANCA LAVINA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:268290 LEI, și celelalte obligații de plată aferente contractului de credit
	1) BANCA TRANSILVANIA SA - SUCURSALA CLUJ, CIF:11324720
	A1

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.147638/25-02-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

__/__/__

Referent/Asistent-

MANUELA DIANA ALMASAN

(parafa și semnătura)

22 ✗

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371
Nr. 197 /03.12.2020



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 03.12.2020 la imobilul situat pe str. Nicolae Balcescu nr. 3 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 nr. 35/11.05.2020

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

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătura)
Diaconescu Ștefana

23



24 ~~AA~~



25

ANEXA II LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 3371
Nr. 35 / 11.05.2020



NOTĂ DE CONSTATARE-EVALUARE

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 5.05.2020 la imobilul situat pe str. N. BĂLCESCU nr. 3 și a constatat, potrivit fișei de evaluare a imobilului, încadrarea clădirii în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Prezintă degradări:
- micșorare la învelitoare, carivă, carpenți, șcheleburii
și burlane, țepălărie, perote/balcoane,
- medii la elemente decorative, terenișul, zugrăvit.

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 REFACȚIONĂRI IMOBILE

Cf. -

26

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

Diaconescu Stefana

ANEXA I LA REGULAMENT



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



FISA DE EVALUARE A IMOBILULUI

CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA

Adresă: N. Bălcescu Nr. 3 Data: 05.05.2026

I. ACOPERIȘ ȘI ELEMENTE AFERENTE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
Învelitoare -acoperiș șarpantă/atic - acoperiș terasă			
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 deformate 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 deformate 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 deformate 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

27
AK

Cornișă			
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)		0	0
c. Degradări minore	- Coșuri de fum cu tencuiele/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/terasei, 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

28


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 inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
Tencuială			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii (maximum 15%) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	2	2
d. Degradări medii	- Degradări locale ale tencuielii (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

Zugrăveală			
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

29

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, deformatе și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
e. Degradări majore	- Materiale componente puternic deteriorate, deformatе 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. Vor fi făcute reparații punctuale și va fi făcută 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. Va fi făcută 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

30

3. ÎMPREJMUIRI ȘI ANEXE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în 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 remediere 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

PUNCTAJ TOTAL –	30	30
------------------------	----	----

Observații imobil / Măsuri 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 va fi calculat 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

39
*

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:

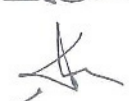
- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctaj procentual între 25% și 34.99%
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300% pentru punctaj procentual între 35% și 49.99%
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctaj procentual între 50% și 59.99%
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500% pentru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

PUNCTAJ EVALUARE 30	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 30%	STARE CLĂDIRI <i>neîngrijită</i>	CATEGORIE IMPOZITARE
PUNCTAJ REEVALUARE 30	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 30%	STARE CLADIRE <i>neîngrijită</i>	1

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

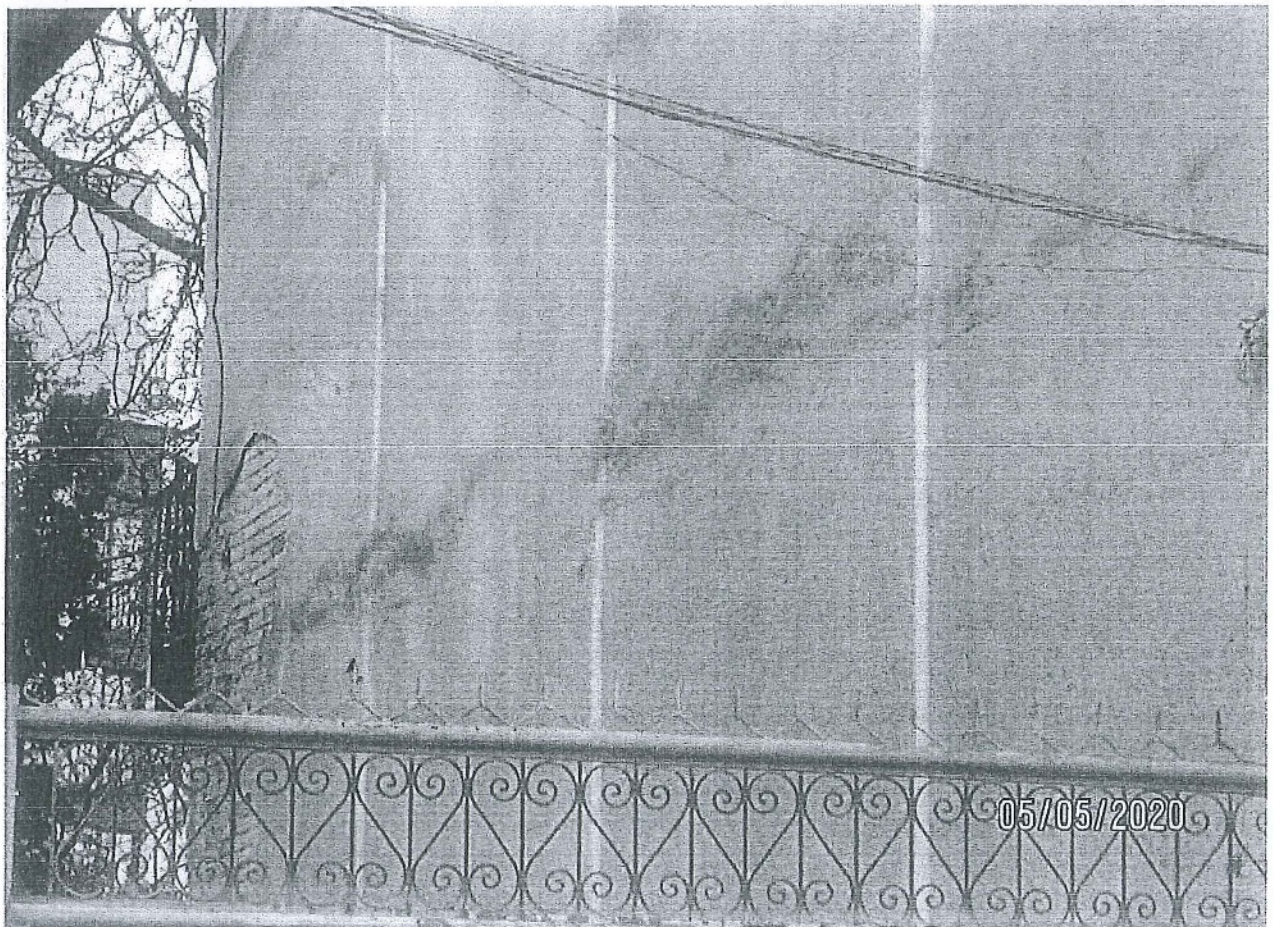
ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

Diacovsescu, Stefana


32

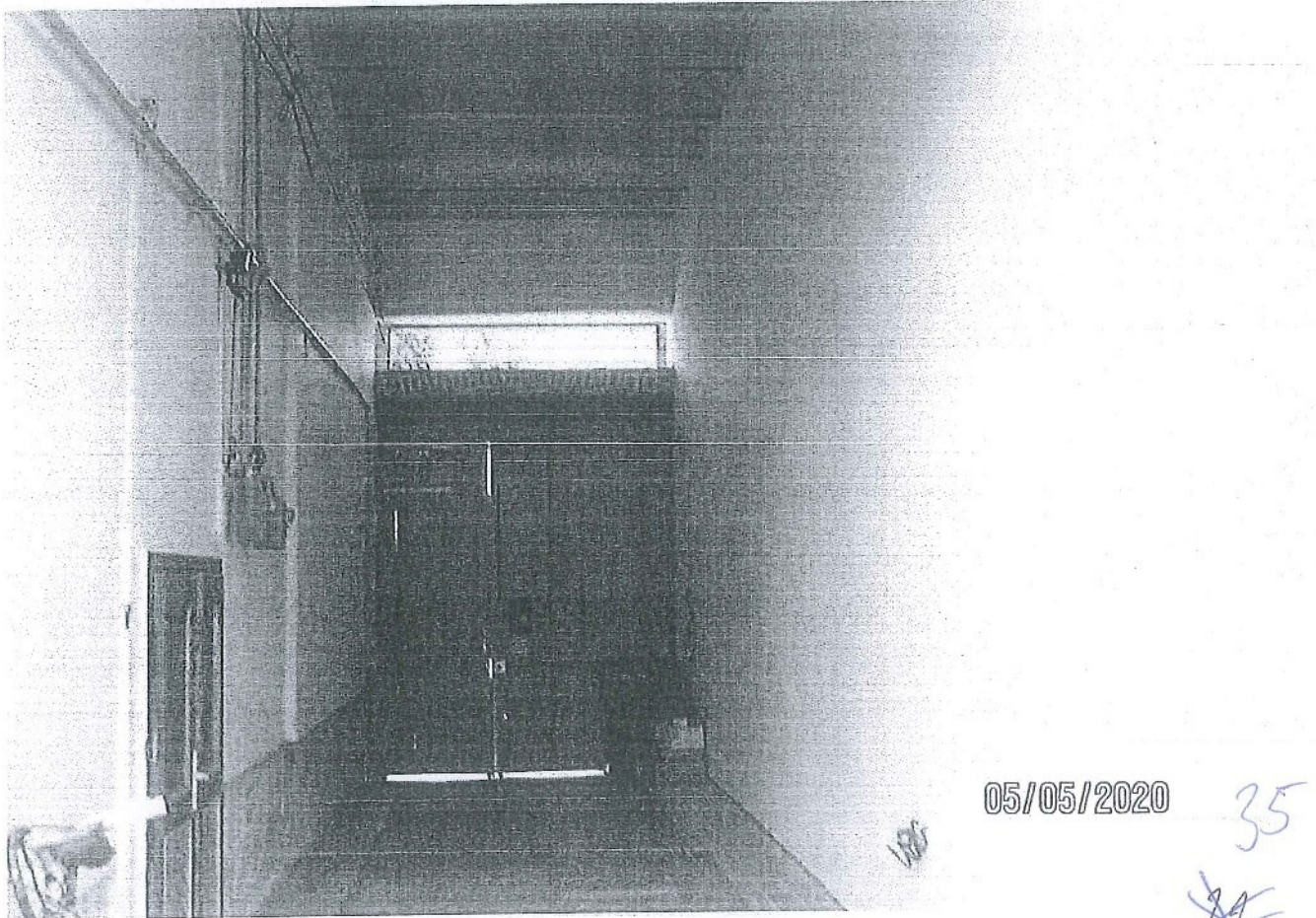






34

~~21~~



05/05/2020

35

~~Handwritten signature~~



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. TOCAN HORATIU DORU

CLUJ NAPOCA



Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, 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, vă comunică prezenta:

SOMAȚIE

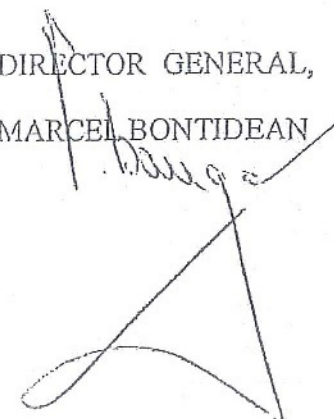
prin care vă punem în vedere ca, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. NICOLAE BALCESCU NR. 3

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 BOCA



DIRECTOR GENERAL,
MARCEL BONTIDEAN



DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN




ȘEF BIROU,
CRISTIAN BOCA



Întocmit,
Polițist local

Diaconescu Ștefana
Tripon Doina
Vig Zsolt



36



Oficiul poștal de prezentare		 Confirmare de Primire (A.P.) Cluj-Napoca 1 of  AR49715717217 Corespondenta int cu AR PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA (nume și prenume, denumirea) Cal. MOTILOR Nr. 3 Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ
Data prezentării trimiterii poștale 11/05		
Felul trimiterii:		L.S. Stampila de zi a of de distribuire a cor
Valoare lei Ramburs lei		
Greutate		Se completează de expeditorul trimiterii Destinatar trimitere: CRAINIC DECONSYA LAURA
Se completează de expeditorul trimiterii Confirm primirea Data 12.05.20 (semnătură destinatar)		
Se completează de destinatarul trimiterii Nume și prenume primitor Calitatea primitorului (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)		Stampila de zi a oficiului care înapozază confirmarea
motivul nepredării (dacă este cazul): semnătura salariatului predător		
<input type="checkbox"/> adresă insuficientă <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatarul refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar mutat <input type="checkbox"/> expirat termen păstrare <input type="checkbox"/> alte motive:.....		

Oficiul poștal de prezentare		 Confirmare de Primire (A.P.) Cluj-Napoca 1 of  AR49715717187 Corespondenta int cu AR PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA (nume și prenume, denumirea) Cal. MOTILOR Nr. 3 Cod poștal 400001 Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ
Data prezentării trimiterii poștale 11/05		
Felul trimiterii:		L.S. Stampila de zi a oficiului de distribuire a confirmă
Valoare lei Ramburs lei		
Greutate		Se completează de expeditorul trimiterii Destinatar trimitere: TOCAN HORATIU DORU
Se completează de expeditorul trimiterii Confirm primirea Data 12.05.2020 (semnătură destinatar)		
Se completează de destinatarul trimiterii Nume și prenume primitor Calitatea primitorului (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)		Stampila de zi a oficiului care înapozază confirmarea
motivul nepredării (dacă este cazul): semnătura salariatului predător		
<input type="checkbox"/> adresă Insuficientă <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatarul refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar mutat <input type="checkbox"/> expirat termen păstrare <input type="checkbox"/> alte motive:.....		

37