

1-28 pag.

36/27.12.2022

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., 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 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită– proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 920794/1/14.12.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 921752/49/14.12.2022 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., 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 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, precum și ale Hotărârii 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;

Reținând nota de constatare nr. 135/6.12.2022 a Direcției Inspecție și control 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 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A.

Art. 2. Clădirea, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 73,00%, în conformitate cu fișa de evaluare a imobilului, întocmită de către Direcția Inspecție și control, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 920794/1/14.12.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., 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.*

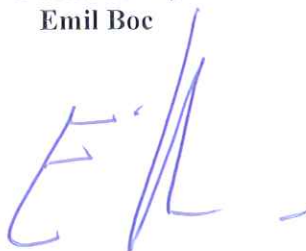
Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 218/2020 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri 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 municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în CF. nr. 251349, proprietatea proprietatea SPOT CAPITAL S.A, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 73,00 pct, 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*, se impune majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a *proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.*

PRIMAR,
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 920794/1 din data de 14.12.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A., 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 municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în CF. nr. 251349, proprietatea proprietatea SPOT CAPITAL S.A, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 73,00 pct, 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.

(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 nomenclurii 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 împrejurimilor 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 nomenclurii 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%

-Categorია 3. Supraimpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%

-Categorია 4. Supraimpozitare cu 500% pentru punctajul procentual >60%.

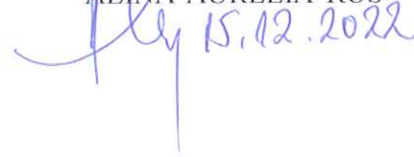
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 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 500% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Someșului nr. 24, înscrisă în C.F. nr. 251349, nr. topo. 5108/1/1, proprietatea SPOT CAPITAL S.A, 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,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS



15.12.2022

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371
Nr. 135 /06.12.2022



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 06.12.2021 la imobilul situat pe str. Someșului nr. 24 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. 75/05.04.2022

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





06.12.2022



MAGAZIN
ALIMENTAR

06.12.2022











ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CERANȚOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 0371
TE: 75/05 04.2022



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 24.03.2022 la imobilul situat pe str. Someșului nr. 24 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:

- medii la: învelitoare, șarpantă, tâmplărie, pereți/balcoane, elemente decorative, împrejurimi și anexe
- majore: cornișă, jgheaburi burlane, tencuială, zugăveală

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

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)
Diaconescu Ștefana

ANEXA I LA REGULAMENT



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



FIȘA DE EVALUARE A IMOBILULUI

CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA

Adresă: STR. SOMESULUI NR. 24 Data: 24.05.2022

1. 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

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)		0	0
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/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

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

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. 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

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 împrejurii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remediere punctulă.	1	1
d. Degradări medii	- Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejurii 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 –	73	73
------------------------	----	----

Observații imobil / Măsurile stabilite

Definiția generală a categoriilor de degradări

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

Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii

<p>Punctajul total. După completarea fișei de evaluare va fi calculat punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).</p> <p>Punctajul de referință. În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu</p>

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 73	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 73 %	STARE CLĂDIRI neîngrijită	CATEGORIE IMPOZITARE
PUNCTAJ REEVALUARE 73	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 73 %	STARE CLADIRE neîngrijită	4

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL

Diaconescu Ștefana



24.03.2022



24.03.2022











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

CARTE FUNCIARĂ NR. 231349
COPIE
Carte Funciară nr. 231349 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4471

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Someșului, Nr. 24, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	Top: 5108/1/1	327	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 5108/1/1	Loc. Cluj-Napoca, Str Someșului, Nr. 24, Jud. Cluj	casa din caramida acoperita cu tigla cu 1 local pt. pravalie, 1 camera, 1 bucatarie, 1 magazie si terenul

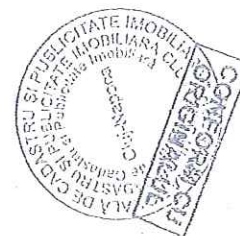
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42164 / 16/10/2006 Certificat Mostenitor nr. 52, din 21/09/2006 emis de BNP SBERA VIOLETA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/3, cota initiala 1/3 1) CSETRI-CONSTANTA OBSERVAȚII: (prevenita din conversia CF-4471)	A1, A1.1 / B.2, B.3, B.4
31307 / 15/03/2010 Act Notarial nr. 6, din 11/03/2010 emis de BNP SBERA VIOLETA-ADRIADNA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) GHIȘE MARIA-GYONGYI-NĂSC. CSETRI, bun propriu	A1, A1.1 / B.5, B.6
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) CSETRI-KATALIN-ILDIKO, bun propriu	A1, A1.1 / B.5, B.6
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) CSETRI-CAROL-FRANCISC, bun propriu	A1, A1.1 / B.5, B.6
112343 / 21/06/2018 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 677, din 20/06/2018 emis de Sbera Violeta Ariadna;		
B5	Se notează contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 677/20-06-2018 de NP Sbera Violeta Ariadna încheiat între proprietarii de carte funciară de sub B2,3,4, în calitate de vânzători și INTERDEALER CAPITAL INVEST SA în calitate de cumpărătoare a imobilului de sub A1, sub rezerva dreptului de proprietate	A1, A1.1
150853 / 22/08/2018 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 677, din 20/06/2018 emis de notar public Sbera Violeta Ariadna; Act Notarial nr. 931, din 21/08/2018 emis de Sbera Violeta Ariadna;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie; cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) INTERDEALER-CAPITAL-INVEST S.A., CIF:9550816	A1, A1.1
B7	se radiază contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 677/20-06-2018 de NP Sbera Violeta Ariadna, notat sub B 5	A1, A1.1
282514 / 29/12/2021 Act Notarial nr. 2131, din 29/12/2021 emis de LUCACIU MIHAI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) SPOT CAPITAL S.A., CIF:18842168	
121171 / 02/06/2022	
Act Notarial nr. 4886, din 23/12/2021 emis de Stancu Tudor Dan;	
B9	se notează promisiunea de vânzare-cumpărare și convenție de portefort, autenticată sub nr. 4886/23.12.2021, BNP Stancu Tudor Dan; încheiată între Spot Capital SA, în calitate de promitent-vânzător și GPA Real Estate Invest SRL, în calitate de promitent-cumpărător, având ca obiect imobilul de sub A1, A1.1
180785 / 24/08/2022	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 2131, din 29/12/2021 emis de LUCACIU MIHAI;	
B10	Se îndreaptă eroarea materială la dosar nr. 282514 din 29.12.2021, în sensul rectificării numelui titularului dreptului de proprietate de sub B8.1, din SPOT CAPITAL SRL în SPOT CAPITAL S.A.
184916 / 30/08/2022	
Act Administrativ nr. 698082, din 22/08/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA - SERVICIUL URBANISM;	
B11	Se notează recepția documentației tehnice de notarea adresei administrative actuale ca fiind: Loc. Cluj-Napoca, Str Someșului, Nr. 24, jud. Cluj

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
139198 / 27/06/2022	
Act Notarial nr. 4886, din 23/12/2021 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. CERERE INSCRIERE, din 24/06/2022 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. 121171, din 24/06/2022 emis de Stancu Tudor Dan;	
C1	Se îndreaptă eroarea materială provenită la încheierea cf. nr. 121171/02.06.2022, în sensul intabulării dreptului de ipotecă legală pentru suma de 180.000 EURO în favoarea promitentului-cumpărător, cu rang serial câștigat nr. 121171/02.06.2022
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:180000-EUR
	1) GPA REAL ESTATE INVEST SRL, CIF:37853821
	OBSERVAȚII: , cu rang serial câștigat cf. nr. 121171/02.06.2022
141918 / 29/06/2022	
Act Notarial nr. 2694, din 28/06/2022 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. CERERE INSCRIERE, din 29/06/2022 emis de Stancu Tudor Dan;	
C3	se radiază ipoteca de sub C1.1 și notarea de sub B9.1



Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
Top: 5108/1/1	327	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

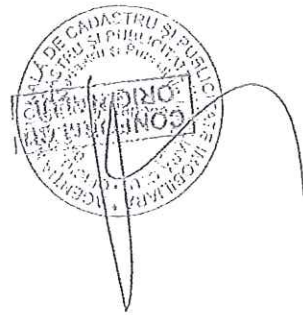
DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	327	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	Top: 5108/1/1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa din caramida acoperita cu tigla cu 1 local pt. pravalie, 1 camera, 1 bucatarie, 1 magazie si terenul



Consilier
Cosmina Raluca Bocu

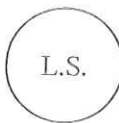
A.N.C.P.I. O.C.P.I. CLUJ
 BIROUL DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA
 CLUJ-NAPOCA
 Dosar Nr. 26005 12.10.2022

C.ului poștal de prezentare

Data prezentării trimerii poștale 11/04



Co



Cluj-Napoca 1 of



AR49698163560

Correspondența internă cu AR

Felul trimiterii:

Valoare lei Ramburs lei

Greutate

Ștampila de zi a oficiului de distribuție a confirmării

Destinatar trimitere:

Se completează de expeditorul trimiterii
SPOT CAPITAL S.A.
STR. REPUBLICII NR.107 ET.II CLUJ NAPOCA
JUD. CLUJ
C.P. 400489

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

(nume și prenume, denumirea)

Cal. MOTILOR Nr. 3
Cod poștal 400001
Loc. CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ

Se completează de destinatar
Confirm primirea Data 13/05/2022
(semnătură destinatar)

Nume și prenume primitor Calitatea primitorului
(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Se completează de expeditorul trimiterii
L.S.
481-1/434404/2022
STR. SOMESULUI NR. 24

Ștampila de zi a oficiului care însoțește confirmarea

în nepredării (dacă este cazul):

semnătura salariatului predător

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