



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. 265273/49/06.03.2023

1-57 pag.

53/4.04.2023

APROBAT:
PRIMAR
EMIL BOC

INFORMARE

cu privire la plângerea prealabilă referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 949/27.12.2022 (majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită)

Prin plângerea prealabilă formulată și înregistrată la data de 01.03.2023, petenta SC NERA MURESAN SECURITY SRL, susține în esență faptul că majorarea cu 200 % a impozitul pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 949/27.12.2022, s-a realizat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare pentru anul 2023, deoarece a efectuat în luna ianuarie-februarie 2023 refașadizarea părții de clădire aferentă apartamentului nr. 13, proprietatea sa, este bună și nu este în culpă pentru starea tehnică neîngrijită a fațadei aferentă celorlalte apartamente din imobil.

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

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

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/necurățată/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. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, a relevat starea tehnică neîngrijită a imobilului (*degradări minore la învelitoare 2 pct, degradări minore la cornișă 2 pct, degradări medii la tencuială 6 pct, degradări majore la zugrăveală 10 pct., degradări minore la tâmplărie 1 pct, degradări medii la pereți/balcoane 6 pct, degradări minore la elemente decorative 3 pct, degradări minore la împrejurimi 1 pct.*) încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de **31 pct (Categoria 1. Supraimpozitare cu 200% pentru punctajul procentual între 25% și 34.99%)**, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

Starea tehnică de clădire neîngrijită a fost confirmată și prin nota de constatare nr. 118/05.12.2022 (**punctaj 31 pct.**) emisă de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală.

Potrivit cărții funciare nr. 253303-C1, clădirea situată în Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, este descrisă drept bloc de locuințe, cu fundația din beton, zidăria din cărămidă, plansee din beton armat, acoperiș terasă cu subsol, parter și 3 etaje cu 15 apartamente, **având ca părți indivize comune fundațiile, acoperișul, fațada.**

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%.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie 2022, a fost emisă Hotărârea Consiliului Local nr. 949/27.12.2022 privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

Art. 9 din Hotărârea Consiliului Local nr. 925/2022 privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2023: *Începând cu 1 ianuarie 2022, se aprobă majorarea impozitului pe clădiri/teren pentru clădirile/terenurile neîngrijite, situate în intravilan, conform prevederilor Hotărârii nr. 218/2020 și a Hotărârii nr. 946/2020.*

2) 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 dispozițiile 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, respectiv art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016) și Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, exonerarea de la măsura majorării impozitului pe clădire cu până la 500 % presupune îndeplinirea a **3 condiții cumulative până la data de 30 noiembrie a 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.*

Petenta, în calitate de proprietară a apartamentului nr. 13 din imobil, deși a fost somată prin poștă cu confirmare de primire la data de 27.04.2022, **nu deține autorizație de construire valabilă** pentru renovarea clădirii din str. General Ion Dragalina nr. 73-75, și **nici nu a anunțat**

la Primăria municipiului Cluj-Napoca și la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor până la 30.11.2022.

Ori, exonerarea de la măsura majorării impozitului pentru o clădire neîngrijită menționată de către 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 dispozițiile art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, presupune în logic ca **proprietarii să dețină autorizație de construire valabilă, în vederea renovării și să și anunțe la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor până cel târziu la data de 30 noiembrie a anului fiscal.**

Totodată o altă situație de exonerare de la măsura majorării impozitului pe clădire 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. General Ion Dragalina nr. 73-75, nici nu s-a încheiat *proces-verbal de conformitate* (motivat de neconformarea proprietarilor la somație), până la termenul de referință 30 noiembrie 2022, iar petenta nici nu deținea vreo autorizație de construire valabilă și nici nu a anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică începerea lucrărilor până cel târziu la data de 30 noiembrie a anului fiscal sau până cel târziu la data emiterii hotărârii consiliului local de majorare a impozitului.

3) Majorarea impozitului pe clădire cu 200% a fost realizată de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în cadrul unui **raport de drept material fiscal** reglementat de dispozițiile art. 489 alin. (5) – (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și art. 168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, și **nu poate fi cenzurată de eventualele neînțelegeri între coproprietarii clădirii** cu privire la obligația legală a acestora de a întreține în stare îngrijită clădirea.

Referitor la aspectele invocate de către petentă privind neînțelegerile între coproprietarii clădirii referitoare la efectuarea reparațiilor necesare, aceste argumente privesc exclusiv raporturile civile existente între coproprietarii clădirii, raporturile ce sunt guvernate de prevederile art. 641 alin. 3 Cod civil: (3) *Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere*

instanței să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului.

Coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile coproprietății, proporțional cu cota lor parte din drept. (art. 635 Cod civil)

Art. 648 Cod civil (1) *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. (2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art. 546.*

Art. 649 Cod civil prevede că (1) *Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel: a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite; 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; c) instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;*

4) Deși petenta susține că a reparat în luna ianuarie-februarie 2023 fațada aferentă apartamentului nr. 13, conform planșelor foto depuse în probațiune, **această renovare nu se referă la renovarea întregii fațade a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75**, (deci inclusiv a părților indivize comune deține în coproprietate forțată de petentă, conform mențiunilor din cuprinsul cărții funciare colective nr. 253303-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.

Referitor la aspectele invocate de către petentă cu privire la faptul că societatea angajată pentru repararea fațadei nu a finalizat lucrările de reparații în anul 2022, aceste argumente privesc strict raporturile civile contractuale dintre cele două părți, **neexecutarea contractului de către antreprenor neputând a se constitui în motiv de forță majoră sau caz fortuit pentru exonerarea coproprietarilor clădirii de la măsura majorării impozitului pe clădire.**

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a majorat impozitul cu 200 % în cadrul unui raport de drept fiscal reglementat exclusiv de dispozițiile 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, **raport de drept fiscal care nu poate fi cenzurat prin prisma clauzelor contractuale dintre coproprietarii unei clădiri neîngrijite și antreprenorul angajat pentru executarea lucrărilor de reparații**, raporturi care trebuiesc reglementate în cadrul raportului de drept civil și pe tărâmul răspunderii contractuale.

Totodată faptul că petenta a finalizat în cursul anului 2023 lucrările de renovare a unei părți din fațada imobilului nu atrage posibilitatea legală de revocare a HCL nr. 949/27.12.2022, deoarece revocarea ar presupune existența unor cauze de nulitate anterioare sau concomitente datei emiterii actului administrativ. Ori la data emiterii HCL nr. 949/27.12.2023 petenta nici nu deținea autorizație de construire valabilă pentru renovarea clădirii din str. General Ion Dragalina nr. 73-75, nici nu a anunțat la Primăria municipiului Cluj-Napoca și la Inspectoratul de Stat în Construcții începerea lucrărilor până la 30.11.2022 și nici nu a finalizat lucrările de renovare.

Încetarea aplicării măsurii impozitului de 200 % presupune respectarea de către petentă a procedurii instituite prin art. 10 al Anexei la HCL nr. 218/2020, respectiv :

- după finalizarea lucrărilor de reparații, proprietarii clădirii vor notifica printr-o adresă Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală a municipiului Cluj-Napoca, despre reparațiile efectuate și vor solicita să se constate încetarea stării de clădire neîngrijită a imobilului;
- reprezentanții Direcției Inspecție și Control cu atribuții de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca au obligația ca, în termen de maximum 15 zile calendaristice de la data notificării, să verifice realitatea susținerilor, întocmind în acest sens o Notă de constatare însoțită de fotografii doveditoare, care se comunică, în termen de 3 zile de la data întocmirii, Direcției de impozite și taxe locale;
- dacă se confirmă remediarea situației imobilului, la sesizarea Direcției de impozite și taxe locale, primarul municipiului Cluj-Napoca va propune spre adoptare consiliului local, proiectul de hotărâre de încetare a aplicabilității hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv, începând cu 1 ianuarie a anului fiscal următor, respectiv cu 1 ianuarie 2024.

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

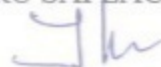
- respingerea ca neîntemeiată a plângerii prealabile formulată de către petenta SC NERA MURESAN SECURITY SRL, referitoare la revocarea Hotărârii Consiliului Local

nr. 949/27.12.2022 (majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită).

DIRECTOR EXECUTIV,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,
SIMONA LUMINIȚA ALBU



CATRE,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.
Domnului Presedinte DAN STEFAN TARCEA



Subscrisa SC NERA MURESAN SECURITY SRL, cu sediul in loc. Floresti, str. Sportului nr. 5, jud. Cluj, cod unic de inregistrare, RO249720, numarul de înmatriculare în registrul comertului sau de inscriere in registrul persoanelor juridice J12/2553/1992, cu punct de lucru in Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, apt. 13, jud. Cluj, prin administrator MURESAN RADU VASILE, domiciliat in Cluj-Napoca, jud. Cluj, tel. cu resedinta in formulam prezenta

PLANGERE PREALABILA

prin care solicitam revocarea Hotararii nr. 949 din 27.12.2022, in baza careia s-a aprobat majorarea cu 200% a impozitului pe cladiri, incepand cu anul 2023, pentru mai multe apartamente printre care si ap. nr. 13 de pe str. G-ral Ion Dragalina nr. 73-75, proprietatea SC NERA MURESAN SECURITY SRL, hotarare care ne-a fost adusa la cunostinta la data de 16.02.2023, Avand in vedere urmatoarele

MOTIVE

In cursul lunii aprilie 2022 am fost sesizati printr-o somatie de catre Biroul Control Refatadzari Imobile din cadrul Directiei Generale Politia Locala a municipiului Cluj-Napoca, prin care ni s-a pus in vedere ca pana la data de 30.11.2022 sa procedam la luarea masurilor legale de efectuare a lucrarilor de intretinere a cladirii situate pe str. G-ral Ion Dragalina nr.73-75 din Cluj-Napoca in care SC NERA MURESAN SECURITY SRL detine apartamentul nr. 13.

Avand in vedere faptul ca ni s-a solicitat participarea la un fond de reparatii de catre Asociatia de Proprietari am comunicat acesteia prin adresa nr. 527/17.06.2022 ca reparatiile si modernizarea suprafetei care ne revine (avand in vedere ca se afla la parterul imobilului, in prelunigirea sediului Politiei Locale competenta pe raza cart. Grigorescu) o vom efectua pe cheltuiala proprie.

La data de 22.09.2022 s-a incheiat contractul nr. 66 cu SGH CI SRL pentru inlocuirea tamplariei termopan in sa termenul de livrare si montare fiind de 60 de zile lucratoare pentru tamplaria din Aluminiu astfel ca ne-am aflat in imposibilitatea de a respecta termenul impus de dumneavoastra. In perioada 17.01.2023-19.01.2023 tamplaria noua a fost montata in sa datorita vremii nefavorabile si a frigului nu s-au efectuat reparatiile la zidarie decat in data de 21.02.2023.

In momentul de fata toata suprafata exterioara ce ne apartine este refatadzata, iar pentru probarea celor mentionate mai sus atasam in copie documentele doveditoare respectiv:

- adresa nr. 527/17.06.2022
- contractul cu SGH CI SRL nr. 66/22.09.2022
- facturile prin care s-a achitat contravaloarea tamplariei schimbate si a manoperei
- fotografiile cu fatada actuala a proprietatii ce ne apartine

CLUJ-NAPOCA,
DATA: 21.02.2023

SEMNATURA



SC NERA MURESAN SECURITY SRL

Com. Floresii, str. Sportului, nr. 5, jud. Cluj

C.I.F. RO 249720; J12/2553/1992

Adresa de corespondenta:

Cluj-Napoca, str. G-ral Dragalina, nr. 73-75, jud Cluj

Tel./fax: 0264-591880

Nr. 527/17.06.2022

Catre,

ASOCIATIA DE PROPRIETARI DRAGALINA 73/75

Subscrisa SC NERA MURESAN SECURITY SRL, cu sediul in com. Floresii, str. Sportului, nr. 5, jud. Cluj si adresa de corespondenta in Cluj-Napoca, str. G-ral Dragalina, nr. 73-75, jud. Cluj, C.I.F. RO 249720, J12/2553/1992, va comunicam faptul ca in conformitate cu somatia Biroului Control Refatadizari Imobile din cadrul Politiei Locale Cluj-Napoca, suntem obligati sa luam masuri de efectuare a lucrarilor de intretinere a cladirii astfel ca suprafata care ne revine o vom moderniza pe cheltuiala proprie astfel ca va rugam sa nu mai retineti la cheltuielile de bloc la fondul de imbunatatire confort suma lunara de 100 de lei. Multumim anticipat.

Cu stima si consideratie.

Director executiv



CONTRACT NR. 66/22.09.2022

PARTILE CONTRACTANTE

S.C. NERA MURESAN SECURITY SRL, cu sediul in Sat Floresti, judetul Cluj, inregistrata la Reg. Com. Sub J/12/2553/92 Cod Fiscal RO 249720 cont bancar RO63INGB0000999905333211 deschis la ING BANK reprezentata prin MURESAN RADU VASILE in calitate de **BENEFICIAR**, pe o parte,

Si

S.C. SGH CI SRL, cu sediul in Cluj-Napoca, str.Rapsodiei, nr. 5 BL P10, et 1 Ap. 4 jud. Cluj, inregistrata la Reg. Com. sub nr J12/3900/2020 Cod Unic intregistrare RO43376247, Cont curent nr RO57BTRLRONCRT0580525201 deschis la Banca Transilvania, reprezentata legal prin Vlad Dragos - Administrator, denumit in continuare - **EXECUTANT**, pe de alta parte au convenit incheierea prezentului contract in urmdtoarele conditii:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului consta in executie si montaj tamplarie Barrier Platinum MB86 Aluprof, culoare RAL 7016T, pachet sticla 44mm LowE-Float-LowE cu Reflexiv, 2 buc, 31.75 mp, conform ofertei, precum si a standardelor, prescriptiilor tehnice in constructii si a dispozitiilor primite de la **BENEFICIAR**, cu respectarea intocmai a contractului si a intregii legislatii aplicabile (in continuare denumite „Lucrarile”).

Art.2 Executantul va realiza toate Lucrarile, va achizitiona toate materialele, va contracta intregul personal, va presta toate serviciile legate de realizarea lucrarilor, in forma si conditiile ce se specifica in prezentul contract.

Art. 3. Executantul declara Si garanteaza ca dispune de capacitatea tehnica, specialistii, forta de munca, utilajele si mijloacele specifice necesare pentru realizarea lucrarilor conform specificatiilor si a documentatiei predate. Executantul este o persoana juridica organizata si care functioneaza in conformitate cu dispozitiile legii romane. Impotriva Executantului nu a fost deschisa procedura falimentului ori reorganizarii judiciare, nu exista riscul declansarii vreunei astfel de proceduri, Executantul nu este in incetare de plati si nu a intrat in dizolvare ori lichidare, si nici nu are motive sa considere ca oricare dintre situatiile mentionate mai sus ar putea interveni pe parcursul desfasurarii prezentului Contract.

Beneficiarul declara si garanteaza ca dispune de capacitatea financiara pentru realizarea obiectivului conform prezentului contract.



II. TERMEN DE EXECUTIE

Art. 4 Termenul de executie, receptie si predare a Lucrarilor este urmatorul:

Livrarea materialelor in santier se va realiza in termen de 30 zile lucratoare de la data validarii tehnice pentru tamplaria PVC si 60 de zile lucratoare pentru tamplaria din Aluminiu;

Montajul tamplariei noi in termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii procesului - verbal de predare - primire a frontului de lucru. Termenul de executie va curge de la data semnarii procesului - verbal de predare - primire a frontului de lucru si livrarea materialelor.

III. VALOAREA LUCRARILOR.

Art. 5 Valoarea contractului este de: TVA inclus.

Dupa semnarea contractului Beneficiarul va plati un avans ce reprezinta 50% din valoarea totala a contractului , respectiv

In pretul contractului sunt incluse: toate materialele, manopera, materiale de montaj, transportul si uneltele de mana sau materialele consumabile. De asemenea, pretul Contractului include: (i) toate costurile Executantului pentru realizarea integrala a obiectului prezentului Contract, (ii) costul oricaror materiale si echipamente necesare pentru executarea si finalizarea lucrarilor specificate in prezentul Contract (exceptie utilaje grele ex: macara spider) pana la receptia Lucrarilor care fac obiectul acestui contract, respectiv pana la expirarea perioadei de garantie, (iii) orice alte costuri, indiferent de natura lor, generate de indeplinirea de catre Executant a obligatiilor sale legale si a celor asumate in prezentul Contract.

Pretul include transport la locatie, masuratori inainte de executie, demontare tamplarie veche daca este cazul si montaj.

IV. PLATI SI TERMENE DE PLATA. GARANTII. RECEPTIA LUCRARILOR. RENUNTARI

Art. 6 Plata, se va realiza altfel:

Dupa semnarea contractului Beneficiarul va plati un avans ce reprezinta 50% din valoarea totala a contractului , respectiv Restul de plata, reprezentand 50% din valoarea contractului se achita in ziua montajului.



Garantam ca produsele producatorului, in cadrul SR EN ISO 9001:2015 achizitionate sunt executate corespunzator documentatiei tehnice a unui Sistem de Management Integrat Calitate - Mediu conform cerintelor si SR EN ISO 14001:2015.

Garantia este valabil teritoriul Romaniei, se acorda conform legislatiei romane in vigoare la data achizitionarii produsului si acopera doar defectele aparute din cauza modului de fabricare a produsului si defectele materialelor folosite in cadrul procesului de fabricatie. Alte tipuri de defecte nu sunt si nu vor fi acoperite de prezenta Garantie.

Termenul de garantie diferentiat pe grupe de produs:

ANSAMBLUL TAMPLARIE PVC:

- 5 ani pentru tamplaria PVC in conditii optime de exploatare
- 5 ani pentru Sticla termoizolanta
- 2 ani pentru Feronerie

ANSAMBLUL TAMPLARIE ALUMINIU:

- 10 ani pentru tamplaria aluminiu in conditii optime de exploatare
- 5 ani pentru Sticla termoizolanta
- 2 ani pentru Feronerie

USI DE GARAJ SI RULOURI:

- 5 ani pentru Subansamble usi sectionale rezidentiale (cu arcuri de tractiune sau torsiune)
- 2 ani pentru Subansamble usi sectionale industriale
- 2 ani pentru Rulouri exterioare suprapuse sau aplicate
- 2 ani pentru Automatizari usi sectionale sau rulouri.

ACCESORII:

- 3 ani pentru Paneluri decorative usi (HPL /ABS/ ALUMINIU)
- 1 an pentru Plase impotriva insectelor (rollo / balama).
- 1 an pentru Pervaze interioare si exterioare (pvc / aluminiu).
- 1 an pentru Accesorii profile.

Garantie montaj 3 ani.



V. PROCEDURI DE SECURITATE SI MEDIU

Art.7 Executantul are obligatia:

- (a) sa respecte reglementarile in vigoare legate de securitatea muncii, PSI si protectia mediului;
- (b) sa se preocupe de securitatea personalului propriu care are dreptul de a se afla pe santier;
- (c) sa numeasca un responsabil cu securitatea muncii pe santier, pentru activitatea si personalul propriu, care sa raspunda de respectarea normelor de securitate pentru prevenirea accidentelor. Aceasta persoana va fi calificata pentru o astfel de activitate;
- (d) sa oblige personalul propriu sa foloseasca echipament si mijloace Lucrarilor pe care le executa;
- (e) sa depuna toate eforturile pentru a pastra zona punctelor de lucru in care isi desfasoara activitatea, degajate de obstacole inutile, pentru a evita expunerea la riscuri a persoanelor respective;
- (f) sa asigure supravegherea Lucrarilor pe care le executa pana la terminarea si receptia acestora;
- (g) in executarea Lucrarilor sa foloseasca tehnici si metode care vor minimaliza impactul lucrarilor de constructie asupra vecinatatilor, acordandu-se o atentie deosebita a impactului produs de zgomot si praf;
- (h) sa ia masurile necesare pentru a preveni ilegalitatile, dezordinea si conduita necorespunzatoare a Personalului propriu si pentru pastrarea linistii si protectiei persoanelor sau a proprietatii pe si in vecinatatea santierului.

Art. 8 Executantul se obliga sa ia toate masurile necesare si sa raspunda direct pentru aplicarea tuturor prevederilor legale privind masurile de protectia muncii atat in incinta santierului cat si pentru zonele din vecinatate cu santierul (spatii de circulatie, cladiri, etc).

VI. OBLIGATIILE EXECUTANTULUI

Art. 9 Executantul are inclusiv (dar fara, a se limita la) urmatoarele obligatii:

- (a) sa execute lucrarile conform prezentului contract, la termenele stabilite;
- (b) se execute lucrarile la exigentele de calitate cerute prin proiect, standarde si prescriptii tehnice;
- (c) sa garanteze ca la data receptiei, lucrarea executata are calitatea stipulata in contract, corespunde reglementarilor legale in vigoare si nu este afectata de vicii care ar diminua sau chiar anula valoarea sau posibilitatea de utilizare conform conditiilor normale de folosire.
- (d) sa instiinteze Beneficiarul despre terminarea lucrarilor pentru efectuarea receptiei;



(c) sa respecte normele de tehnica si securitate a muncii si prevederile legale privind cerintele minime de securitate si sanatate;

(f) Executantul garanteaza calitatea executiei lucrarilor (inclusiv confectionare, montaj), acestea fiind realizate conform Normelor Tehnice si specificatiilor furnizorului de materiale, si ca dispune de experienta si tehnologia necesara executarii lucrarilor care fac obiectul prezentului contract.

VII. OBLIGATIILE BENEFICIARULUI

Art. 10 Beneficiarul are urmatoarele obligatii:

a) sa asigure frontul de lucru Executantului, in baza unor procese-verbale incheiate de parti, liber de orice sarcina, caiile de acces si spatiile pentru organizarea de santier;

b) Beneficiarul se obliga sa permita accesul Executantului la Obiectiv si/sau oricarei alte persoane care actioneaza in numele acestuia, in scopul executarii tuturor lucrarilor ce fac obiectul prezentului Contract, si sa depuna toate eforturile pentru a stabili relatii de buna vecinatate cu vecinii acestui imobil, eventualele intirzieri datorate acestei situatii nu vor fi imputate executantului;

c) Inainte de inceperea lucrarilor, Beneficiarul are obligatia sa obtina autorizatiile, avizele aprobarile si derogarile prevazute de lege, care sa ii permita Executantului executarea lucrarilor contractate;

Beneficiarul se obliga sa puna la dispozitia Executantului, utilitatile necesare : apa, electricitate, apa canal, care sunt necesare Executantului pentru indeplinirea, de catre acesta, a obligatiilor, pe toata perioada de valabilitate a Contractului, pe costul Beneficiarului.

Costurile pentru consumul de utilitati (energie electrica si apa) aferente lucrarilor de constructie pe durata executiei lucrarilor, se suporta de catre Beneficiar.

Beneficiarul se obliga sa efectueze platile, reprezentand Valoarea Contractului, in conformitate cu dispozitiile acestui Contract;

VIII. FORTA MAJORA

Art. 11 Forta majora exonereaza de raspundere partile in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului.

Art.12 Forta majora este dovedita cu un certificat emis de catre o autoritate competenta.



Art.13 Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 30 de zile de la data aparitiei sale, fiecare parte va avea dreptul de a notifica celeilalte parti incetarea prezentului contract.

IX. SOLUTIONAREA LITIGIILOR. INTERDICTII

Art.14 Litigiile dintre parti se rezolva, pe cale amiabila, iar daca acest lucru nu va fi posibil, vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente material si teritorial.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 15 Prezentul contract poate inceta prin acordul partilor, ajungerea la termen, reziliere sau denuntare unilaterala.

Art. 16 Executantul va putea rezilia prezentul Contract in cazul in care Beneficiarul, desi a fost notificat cu 15 zile in prealabil , refuza nejustificat sa faca plata sumelor acceptate la plata.

Art. 17 Beneficiarul va avea exclusiv obligatia sa achite orice lucrare real, complet si corect executata conform Contractului, in conformitate cu standardele de calitate prevazute in acesta, Lucrare executata pana la data denuntarii unilaterale a contractului.

Art. 18 Rezilierea sau incetarea din orice alt motiv a contractului nu are nici un efect asupra obligatiilor deja scadente intre partii si nici asupra obligatiilor de garantie ale Executantului.

Art. 19 Prevederile prezentului capitol nu inlatura raspunderea partii care, in mod culpabil, a cauzat incetarea contractului.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 20 Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii lui de catre ambele parti.

Art.21 In cazul in care oricare prevedere a acestui contract va fi invalidata, declarata ilegal sau neexecutabila, valabilitatea prevederilor ramase nu va fi afectata in nici un fel.

Art.22 Modificarea prezentului contract se va face prin Acte Aditionale semnate de catre ambele parti.

Prezentul contract a fost incheiat astazi 22.09.2022, in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.



BENEFICIAR
S.C NERA MURESA SECURITY SRL

[Handwritten signature]

EXECUTANT
S.C SGH CI S.R.L



FACTURA

SGH0233

Data emiterii: 22/09/2022

Cota TVA: 19%
TVA la incasare

Furnizor

SGH CI S.R.L.

CIF: RO43376247

Reg. com.: J12/3900/2020

Adresa: str. Rapsodiei, nr. 5 ,bloc P10, etaj 1, ap 4., Cluj-Napoca, Jud.: Cluj

IBAN: RO57BTRLRONCRT0580525201

Banca: BANCA TRANSILVANIA

Client

NERA MURESAN SECURITY SRL

CIF: RO249720

Reg. com.: J12/2553/1992

Adresa: Sat Floresti Com. Floresti, Str. Sportului, Nr.5, Floresti, Judet: Cluj

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cant.	Pret unitar (fara TVA) -Lei-	Valoarea -Lei-	Valoarea TVA -Lei-
1	AVANS 50% TAMPLARIE ALUMINIU CONF CONTRACT NR. 66/22.09.2022	buc	1			

Intocmit de: Dragos Vlad

Semnatura si stampila
furnizorului:

Total

TOTAL PLATA

SGH CI S.R.L.

Capital social: 200

Adresa web: www.barrier.ro; Tel.: 0748483548; Email: barrier.caleaturzii@yahoo.com;

FACTURA

SGH0294

Data emiterii: 19/01/2023

Cota TVA: 19%

Furnizor

SGH CI S.R.L.

CIF: RO43376247

Reg. com.: J12/3900/2020

Adresa: str. Rapsodiei, nr. 5 ,bloc P10, etaj 1, ap 4., Cluj-Napoca, Jud.: Cluj

IBAN: RO57BTRLRONCRT0580525201

Banca: BANCA TRANSILVANIA

Client

NERA MURESAN SECURITY SRL

CIF: RO249720

Reg. com.: J12/2553/1992

Adresa: Sat Floresti Com. Floresti, Str. Sportului, Nr.5, Floresti, Judet: Cluj

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cant.	Pret unitar (fara TVA) -Lei-	Valoarea -Lei-	Valoarea TVA -Lei-
1	Storno factura seria SGH nr. 0233 din data 22/09/2022	buc	-1			
2	TAMPLARIE ALUMINIU	BUC	1			

Intocmit de: Dragos Vlad

Semnatura si stampila
furnizorului:

Total

TOTAL PLATA

SGH CI S.R.L.

Capital social: 200

Adresa web: www.barrier.ro; Tel.: 0748483548; Email: barrier.caleaturzii@yahoo.com;





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

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

Examinand proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 925710/1/15.12.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 925808/49/15.12.2022 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, 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 alin. 1 lit. a) și s), 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 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. 118/5.12.2022 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 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 și 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, aparținând proprietarilor identificați în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 31%, 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,
Ec. Dan Ștefan Iarcea

Contrasechiază,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Rosca



Nr. 949 din 27 decembrie 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

Lista cu proprietarii clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75,
cărora li se aplică majorarea impozitului cu 200 %

1. Archiudean Liviu -
2. Hegedus (fostă Gyorgy) Eniko-Marta, Hegedus Adel-
3. Torsin Corina-Sanda - a
4. Popa Ilinca Cezara-
5. Șerban Doris-Alina-
6. Bunea Mioara-Aurelia-
7. Somodi Marius-Tiberiu
8. Bocca Ionel, Bocca Minerva-
9. Murgescu Mariana Silvia-
10. Frățean Alexandru, Fratean Maria-
11. Gabor Ileana -
12. S.C NERA MUREȘAN PROD COM IMPEX S.R.L. - ap. 13

DIRECTOR EXECUTIV,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
DORU SĂPLĂCAN



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, 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 /netenută/ 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.

Conform cărții funciare nr. 253303-C1, în clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75 sunt 9 unități individuale, iar în evidența fiscală mai apar înregistrate și ap. nr. 1, 6, 8, 10, 12. Nu a fost identificat scriptic în evidențele de carte funciară sau în evidența fiscală apartamentul nr. 15.

În imobil există și un apartament, nr. 14 (CF.253303-C1-U7), aflat în proprietatea Statului Român, care sunt exceptate de la plata impozitului pe clădire, potrivit prevederilor art. 456, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ca urmare sunt supuse majorării impozitului.

În imobil există și un apartament, nr. 1 deținut în coproprietate (cota de 5/8 parte) de o persoană fizică, Archiudean Olivia, beneficiară a Decretului-lege nr. 118/1990, fiind scutită de la plata impozitului pe clădire, potrivit prevederilor art. 456 alin. 1 lit. s) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, și astfel fiind exonerată de la măsura majorării impozitului pentru cota parte de 5/8 parte.

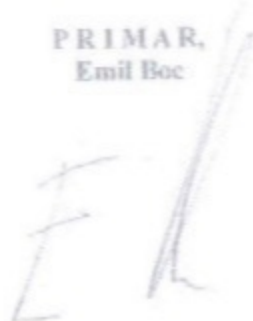
Proprietara actuală a apartamentului nr. 11, Henzulea Anca, a dobândit dreptul de proprietate prin contract de vânzare-cumpărare la data de 31.10.2022, după data de 31 mai 2022, data limită de transmitere a somațiilor conform HCL. nr. 218/2020, motiv pentru care nu poate fi supusă majorării impozitului pe clădire în anul 2023.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 31,00 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 coroborat cu art. 456 alin. 1 lit. a) și s) 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 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, 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 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neglijată.

PRIMAR,
Emil Boc

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E. Boc', written over the printed name of the Mayor.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 925710/1 din data de 15.12.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită,

Directia 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, insolubră, 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.

Conform cărții funciare nr. 253303-C1, în clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75 sunt 9 unități individuale, iar în evidența fiscală mai apar înregistrate și ap. nr. 1, 6, 8, 10, 12. Nu a fost identificat scriptic în evidențele de carte funciară sau în evidența fiscală apartamentul nr. 15.

Nr. apartament	Nr. carte funciară individuală	Nume proprietar	Cotă parte indiviză	Scutire impozit Da/Nu	Temei legal scutire
1	91257 topo 10083/S/1	Archiudean Olivia Archiudean Liviu	5,70/100	DA	Art. 456 alin. 1 lit. s) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal pt cota de 5/8 parte (Archiudean Olivia)
2	253303-C1-U6		4,60/100	NU	
3	253303-C1-U9		4,9/100	NU	
4	253303-C1-U1		4,90/100	NU	
5	253303-C1-U5		6/100	NU	

6	37062 topo 10083/S/VI		4,90/100	NU	
7	253303-C1-U8		4,90/100	NU	
8	81074 topo 10083/S/VIII		4,90/100	NU	
9	253303-C1-U2		5,70/100	NU	
10	Topo 10083/X		4,90/100	NU	
11	253303-C1-U3		4,90/100	NU	
12	103869 topo 10083/S/XII		4,90/100	NU	
13	253303-C1-U4	S.C NERA MUREȘAN PROD COM IMPEX S.R.L.	13,80/100	NU	
14	253303-C1-U7		11/100	DA	Art. 456 alin. 1 lit. a) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

În imobil există și un apartament, nr. 14 (CF.253303-C1-U7), aflat în proprietatea Statului Român, care sunt exceptate de la plata impozitului pe clădire, potrivit prevederilor art. 456, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ca urmare sunt supuse majorării impozitului.

În imobil există și un apartament, nr. 1 deținut în coproprietate (cota de 5/8 parte) de o persoană fizică, Archiudean Olivia, beneficiară a Decretului-lege nr. 118/1990, fiind scutită de la plata impozitului pe clădire, potrivit prevederilor art. 456 alin. 1 lit. s) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, și astfel fiind exonerată de la măsura majorării impozitului pentru cota parte de 5/8 parte.

Proprietara actuală a apartamentului nr. 11, Henzulea Anca, a dobândit dreptul de proprietate prin contract de vânzare-cumpărare la data de 31.10.2022, după data de 31 mai 2022, data limită de transmitere a sornațiilor conform HCL nr. 218/2020, motiv pentru care nu poate fi supusă majorării impozitului pe clădire în anul 2023.

Fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neglijate cu un punctaj de 31,00 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari 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. 456 alin. 1 lit. s) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: *(1) Nu se datorează impozit/taxă pe clădiri pentru: s) clădirea folosită ca domiciliu aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 1 și art. 5 alin. (1) - (8) din Decretul-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, și a persoanelor fizice prevăzute la art. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 105/1999, republicată, cu modificările și completările ulterioare; scutirea rămâne valabilă și în cazul transferului proprietății prin moștenire către copiii acestora, indiferent unde aceștia domiciliază ;*
- 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 neglijate, 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 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. 439 alin. (3) - (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/nezgrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;

b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperiș 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 sondației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor Legii;

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

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

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

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

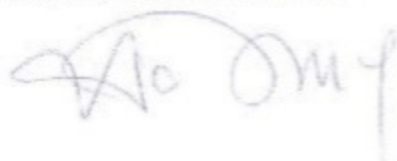
-Categorია 3. Suprainpozitare cu 400% pentru punctajul procentual între 50% și 59.99%

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

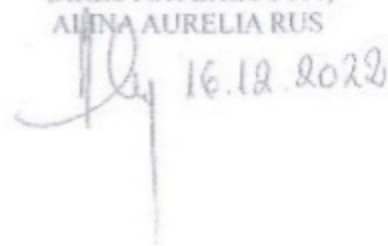
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 456 alin. 1 lit. a) și s), art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 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 2023, pentru apartamentele nr. 1 (cota de 3/8), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Ion Dragalina nr. 73-75, înscrisă în C.F. nr. 253303-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neglijată, 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



16.12.2022



Carte Funciară Nr. 253303-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca

**CARTE FUNCIARA COLECTIVA NR. 253303-C1
COPIE**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. Dragalina, Nr. 73-75, Jud. Cluj
Electronic: 253303-C1; Nr. Topo: 10083/S; Suprafata: -

Nr. CF vechi: 29381

Părți comune: folosința terenului de 350 mp, depozit biciclete, scările, coridor exterior, fundațiile, acoperișul, fatada, conductele principale de apă, canal, gaz, electrice, telefon, încălzire centrală de alimentare a apartamentelor și a părților indivize comune.

Observații: Bloc de locuințe, cu fundația din beton, zidăria din caramida, planșee din beton armat, acoperis terasa cu subsol, parter și 3 etaje cu 15 apartamente.

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf Individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
	1	1	4	1	253303-C1-U1		4,90 /100	17/350	compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 2 debarale, loc pentru frigider, cu suprafata construita de 47,53 mp. Teren atribuit in folosinta: 17/350 parte
	1	3	9	2	253303-C1-U2	56	5,70		apt nr 9 compus din : 3 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 2 debara, 1 balcon, cu su 55,58 mp cu pic de 5,70/100
	1	3	11	3	253303-C1-U3		4,90 /100	17/350	Ap nr 11 compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 loc frigider, 2 debarale, 1 balcon, sc 48,10 mp, pic 4,90/100, teren in folosinta 17/350 parte
		parter + subsol	13	4	253303-C1-U4		13,80 /100		Apartamentul nr. 13, compus din : la parter + subsol, încăperi biroul și depozit, pivniță cu p.i. c=13,80/100 parte af. înscrise în CF. 29381 din ridicarea construită pe parcela cu nr. topo. 29379
		2	5	5	253303-C1-U5		6/100	21/350	Ap.nr.5, la etaj 2, compus din 3 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 2 debara, 1 balcon, cu suprafata utila de 56,05 mp, cu p.l.c de 6/100 parte Teren atribuit in folosinta: 21/350 parte
	1	1	2	6	253303-C1-U6	48	4,60 /100	16/350	Apt nr.2, compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, loc frigider, 2 debarale, 1 balcon, cu su 47,72 mp., cu p.l.c 4,60/100 parte. Teren in folosinta: 16/350 parte.
			14	7	253303-C1-U7				La parter + subsol, încăperi, atelier și depozit, cu p.l.c de 11/100
	1	II	7	8	253303-C1-U8	47,45	490/100 00	17/350	Ap. nr. 7, compus din : 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, loc frigider, 2 debara, 1 balcon, cu Su = 47,45 mp, cu p.l.c. 4,90/100 și teren atribuit in folosinta 17/350 parte
		1	3	9	253303-C1-U9	46,46	4,9/100	17/350	Compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 debara, 1 nișa frig. 1 logie, cu suprafata utila de 46,46 mp, cu p.l.c. 4,9 /100. Teren atribuit in folosinta: 17/350 parte

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

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

Unitate individuala 253303-C1-U1

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

14448 / 16/09/1997

Contract De Intretinere Vanzare Cumparare nr. 1325, din 08/09/1997 emis de DAN MIRCEA CARLANARU:

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept cumparare, ca bun comun; dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) HANDEA-BIAFIN, si sotia 2) HANDEA-SILVA-STELA Observatii: provizoriu din conversie CF 253303	A1 / C-2; B-2
----	---	---------------

129063 / 12/09/2014

Act Notarial nr. 2759, din 11/09/2014 emis de CATALIN LUPEA:

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) TEODORESCU VALENTIN, căsătorit cu 2) TEODORESCU ELENA, bun comun	A1
25024 / 19/02/2015		
Act Notarial nr. 484, din 19/02/2015 emis de Lupea Mariana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) POPA ILINCA CEZARA, bun propriu	A1
Unitate individuală 253303-C1-U2		
Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
21032 / 30/11/1999		
Certificat Mostenitor nr. 8, din 16/01/1997 emis de BNP LUCIA MARIANA COSTEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) MURGESCU MARIANA SILVIA Observații:(provenita din conversia CF 29384)	A1
17828 / 06/11/2001		
Donatie nr. 1410, din 05/11/2001 emis de BNP PADUREAN ANA VALERIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) MURGESCU MARIANA SILVIA, ca bun propriu Observații:(provenita din conversia CF 29384)	A1

CONFORM CU ORIGINALUL

Unitate Individuala 253303-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT 21202 / 22/12/1997 Certificat De Moștenitor nr. 263, din 11/11/1997 emis de BNP COSTEA L M.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 1/3, cota inițiala 1/3 1) ALB-FELICIA-ANA, bun propriu Observații: intervenția din consensu CF-24629	A1 / B.5; B.6; B.7; B.8; B.9
135763 / 21/12/2009 Plângere împotriva încheierii nr. 225763/01-12-2009 înregistrată de ALB-FELICIA-ANA-PRIN-ANA-MARCELA-CUCURUȚA la data de 20.01.2010 Inscris Sub Semnatura Privata nr. F N, din 10/12/2009 emis de SEMNATURA PRIVATA (Inscris sub semnatura privata nr. F N /05-01-2010 emis de SEMNATURA PRIVATA);		
B2	Se notează contractul de vânzare-cumpărare, precum și prezarea la contractul de vânzare-cumpărare încheiate sub semnătura privată între proprietarul tabular ALB-FELICIA-ANA și cumpărătorul BAR-DUMITRU-ALEXANDRU, având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A.1, precum și folosința viageră a acestuia de către proprietarii tabular. Observații: Adată prin cartea nr. 20145/23-02-2011, act nr. 4231/09-10-2010	A1
20145 / 23/02/2011 Hotărare Judecătorească nr. 14131, din 29/10/2010 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA (dosar 3304/211/2010);		
B3	se radiază contractul de vânzare-cumpărare notat sub B 2, precum și notarea plângerii împotriva încheierii cf	A1
117623 / 05/07/2016 Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE 1411, NR. 152/2016, din 05/07/2016 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA (hotărare judecătorească nr. DOS. 8022/211/2015/21-06-2016 emis de JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA);		
B4	se notează procesul verbal de predare primire a unui inscriș original din arhiva BCPI CLUJ NAPOCA, nr. 1411/2016 prin care inscrișurile denumite "Inscriș sub semnatura privata nr. F N, din 10.12.2009, și inscriș sub semnatura privata nr. F N /05-01-2010" au fost predate către Ministerul Justiției, Laboratorul Interjudețean de Expertize Criminalistice Cluj în vederea efectuării unei expertize grafologice, inscrișuri care se preconizează a fi înalinate de la data de 05.01.2017.	A1
42331 / 05/02/2020 Act Notarial nr. B, din 04/02/2020 emis de Stancu Tudor Dan; Act Notarial nr. încheiere de rectificare nr. 40, din 21/02/2020 emis de nota publică Ciocudean George;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 2/8, cota inițiala 2/8 1) TARCEA-MARIA, bun propriu	A1 / B.30
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 2/8, cota inițiala 2/8 1) POPIA-DAN-LEONTIN, bun propriu	/ B.12 A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 2/8, cota inițiala 2/8 1) POPEA-MARIUS-MIHAIL, bun propriu	/ B.12 A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 1/8, cota inițiala 1/8 1) POPEA-FULVIA-MEDA, bun propriu	/ B.12 A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 1/8, cota inițiala 1/8 1) POPEA-COORUȚA-ANCA, bun propriu	/ B.12 A1
267790 / 09/12/2021 Act Notarial nr. 4, din 07/12/2021 emis de COCHIOR LOREDANA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota-actuala 2/8, cota inițiala 2/8 1) TOMA-MIHAELA-DACIA, bun propriu	/ B.12 A1
232089 / 01/11/2022 Act Notarial nr. 4329, din 31/10/2022 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. 937, din 25/11/2022 emis de Stancu Tudor Dan; Act Administrativ nr. CERERE INSCRIERE, din 01/11/2022 emis de Stancu Tudor Dan;		
B11	se îndreaptă eroarea materială savarsita odata cu încheierea cf nr. 20145/2011, în sensul radierii plângerii de sub B2 împotriva încheierii de carte funciară nr 135763/2009	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota-actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) HENZULEA ANCA, bun propriu	A1

Unitate Individuală 253303-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
10821 / 23/06/2003		
Sentința Civilă nr. 5327/C/2002 emis de Tribunalul Cluj (dosar nr. 8887/2002, declarație civilă nr. 361/2003, dosar nr. 884/2003 Curtea de Apel Cluj, sentința civilă nr. 5035/C/2003, dosar nr. 8887/2002 Tribunalul Cluj);		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare în favoarea, dobândit prin Hotărârea Judecătorească, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) S.C " NERA MUREȘAN PROD COM IMPEX " S.R.L. - CU SEDIUL ÎN CLUJ Observații:provenita din conversia CF 1483971	A1
98478 / 09/06/2017		
Act Notarial nr. 5917, din 08/06/2017 emis de Bejan Cristina;		
B2	se notează interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare 1) ING BANK N.V. - AMSTERDAM SUCURSA LA BUCUREȘTI, CIF-6151160	A1 / B-3
100252 / 13/06/2017		
Act Administrativ nr. RAPORT OFICIOS, din 13/06/2017 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B3	se îndreaptă eroarea materială provenită la înscrierea cf nr. 98478/2017 în sensul că s-a omis a se înscrie interdicțiilor de restructurare și amenajare	A1

Unitate Individuală 253303-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
2764 / 12/03/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 16/1984;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 6/1, cota inițială 3/1 1) GRAUR IOAN TIBERIU, și soția 2) GRAUR MARIA, bun comun Observații:provenita din conversia CF 714721	A1 / B-3
54514 / 10/05/2010		
Act Notarial nr. 685, din 07/05/2010 emis de BNP MARGA AMALIA NICOLETA;		
B2	Se îndreaptă eroarea materială strecurată cu ocazia întabulării efectuată cu ocazia întabulării efectuată cu încheierea c.f.2764/1992 în sensul că se completează înscrierea de sub A1, cu suprafața utilă de 56,05 mp a apartamentului nr.5 .	A1
B3	intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) KOZEL EMESE ORSOLYA-CAS.CU 2) KOZEL LES GYÖZÖ, bun comun	A1 / B-4
54212 / 26/03/2018		
Act Notarial nr. 658, din 23/03/2018 emis de Moigradean Laura;		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) DULFU DANIEL OCTAVIAN, bun propriu	A1 / B-6
145293 / 10/08/2018		
Act Administrativ nr. PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE CUMPARARE AUT. NR. 798, din 09/08/2018 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;		
B5	se noteaza promisiune bilaterala de vanzare cumparare incheiata intre Dulfu Daniel Octavian -promitent vanzator si Șerban Doris Alina -promitentă cumpărătoare avand ca obiect imobilul de sub A+1	A2
166604 / 14/09/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 1176, din 13/09/2018 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;		
B6	intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) ȘERBAN DORIS-ALINA, bun propriu	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA AUT. NR. 1177, din 13/09/2018 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;		
B7	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare, amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF-5022670	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 1176, din 13/09/2018 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;		
B8	se radiază promisiune bilaterale de vanzare cumparare notată sub B 5	A1



Unitate Individuala 253303-C1-U6		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
2707 / 15/06/1990		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 8607, din 11/06/1990;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/16, cota initiala 1/2 1) HEGEDUS EUNIGHIA, și soție 2) HEGEDUS IOSIF Observatii: (provenita din conventia CF 21206)	A1 / B2, B-4, B-5
17383 / 30/09/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1623, din 28/09/1999;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/16, cota initiala 1/2 1) HEGEDUS IOSIF 2) HEGEDUS EUNIGHIA, bun comun Observatii: (provenita din conventia CF 21206)	A1 / B2, B-4, B-5
36993 / 01/04/2011		
Act Notarial nr. 25, din 31/03/2011 emis de BNP POP SERGIU MIRCEA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16, cota initiala 2/16 1) HEGEDUS IOSIF, bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) GYORGY ENIKO MARTA, bun propriu	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) HEGEDUS ADEL, bun propriu	A1
172026 / 21/09/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE NR 315, din 20/09/2018 emis de KORCSOG ANDREA BEATA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) HEGEDUS ENIKO-MARTA, bun propriu	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) HEGEDUS ADEL, bun propriu	A1

Unitate Individuala 253303-C1-U7		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
5081 / 11/12/1974		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATULUI ROMAN ȘI ADMINISTRAREA OPERATIVA 2) CONSILIULUI POPULAR MUNICIPAL CLUJ-NAPOCA Observatii: (provenita din conventia CF 29382)	A1

Unitate Individuala 253303-C1-U8		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
2464 / 05/06/1990		
Certificat Moștenitor nr. 428, din 19/03/1990 emis de Notariat de Stat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SOMODI MARIUS-TIBERIU, bun propriu Observatii: (provenita din conventia CF 29383)	A1

CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL
17.09.2018

Unitate individuala 253303-C1-U9		Referințe
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
NU SUNT		
15022 / 06/08/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 595, din 02/08/2004 emis de Mureșan Elena;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) NICOLAU SANDA, bun propriu	A1 / 0-2
50666 / 27/03/2017		
Act Notarial nr. 657, din 24/03/2017 emis de Mitre Romana Lacrima; Act Administrativ nr. 46010, din 20/03/2017 emis de DCPI CLUJ;		
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE, donație, dobândit prin Convenția, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) TORSIN CORINA-SANDA, bun propriu	A1 / 0-2
B3	Se notează interdicția de înstrăinare 1) NICOLAU SANDA	A2

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate individuala 253303-C1-U1		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
14448 / 16/09/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1325/1997 emis de BNP CARALANARU DAN MIRCEA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACTUAGER 1) ANDRASI RODICA-ALMA Observații proveniența din conversie CF 33300/ Redata prin cererea nr. 129063/12.09.2014, act nr. 2641/07-08-2013	A1
129063 / 12/09/2014		
Act Administrativ nr. 2641, din 07/08/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA;		
C2	se radiază înscrierea de sub C1	A1
Unitate individuala 253303-C1-U2		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate individuala 253303-C1-U3		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate individuala 253303-C1-U4		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
98478 / 09/06/2017		
Act Notarial nr. 5917, din 08/06/2017 emis de Bejan Cristina;		
C1	intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 550000 LEI, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSA LA BUCUREȘTI, CIF: 6151100	/ C.2 A1
159990 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 6119, din 21/07/2022 emis de Ianachievic Andra Mihaela;		
C2	Se radiază dreptul de ipotecă de sub C1 și interdicțiile aferente notate sub B2	A1



Unitate Individuala 253303-C1-U5		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
166604 / 14/09/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA AUT NR. 1177, din 13/09/2018 emis de CARABAS-GHILE Bianca Lavina;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, valoare 306197,8 Lei, și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF-5022670	A1
Unitate Individuala 253303-C1-U6		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
172026 / 21/09/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE NR 315, din 20/09/2018 emis de KORCSOG ANDREA BEATA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 10/16, cota initiala 10/16 1) HEGEDUS IOSIF	A1
Unitate individuala 253303-C1-U7		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate individuala 253303-C1-U8		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
Unitate Individuala 253303-C1-U9		Referințe
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
NU SUNT		
50666 / 27/03/2017		
Act Notarial nr. 657, din 24/03/2017 emis de Mitre Romana Lacrima; Act Administrativ nr. 46010, din 20/03/2017 emis de BCPI CLUJ;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1; cota initiala 1/1 1) NIEOLAU SANDA	/ C.2 A1
177035 / 18/08/2022		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE DECES, din 21/09/2021 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 177017, din 18/08/2022 emis de BCPI CLUJ; Act Administrativ nr. CHITANTA DIFERENTA TARIF, din 01/09/2022 emis de Mitre Romana Lacrima; Act Administrativ nr. CERERE, din 18/08/2022 emis de Mitre Romana Lacrima;		
C2	Se radiază înscrierea de sub C1 și notarea de sub B3.	A1

A.N.C.P.I. C.C.P.I. CLUJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE SAȘIOLARĂ
09/09/2022

09.08.2022

177035 / 18/08/2022

ANCIANU MARIUS
09/08/2022

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371
Nr. 118 /05.12.2022



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 05.12.2021 la imobilul situat pe str. Gral Dragalina nr. 73-75 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. 63/05.04.2022

MĂSURI DISPUSE:

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

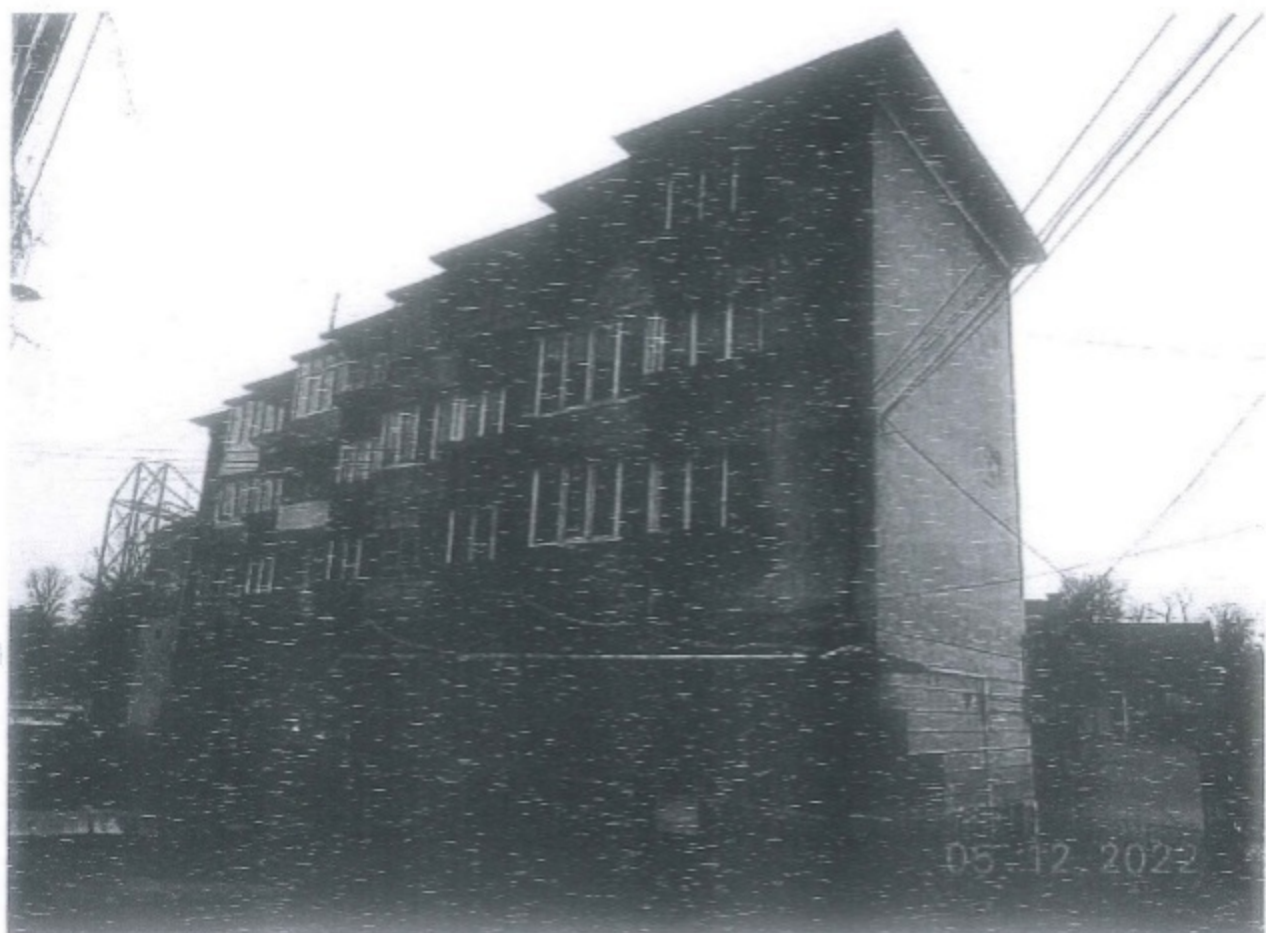
Anexă: schițe foto

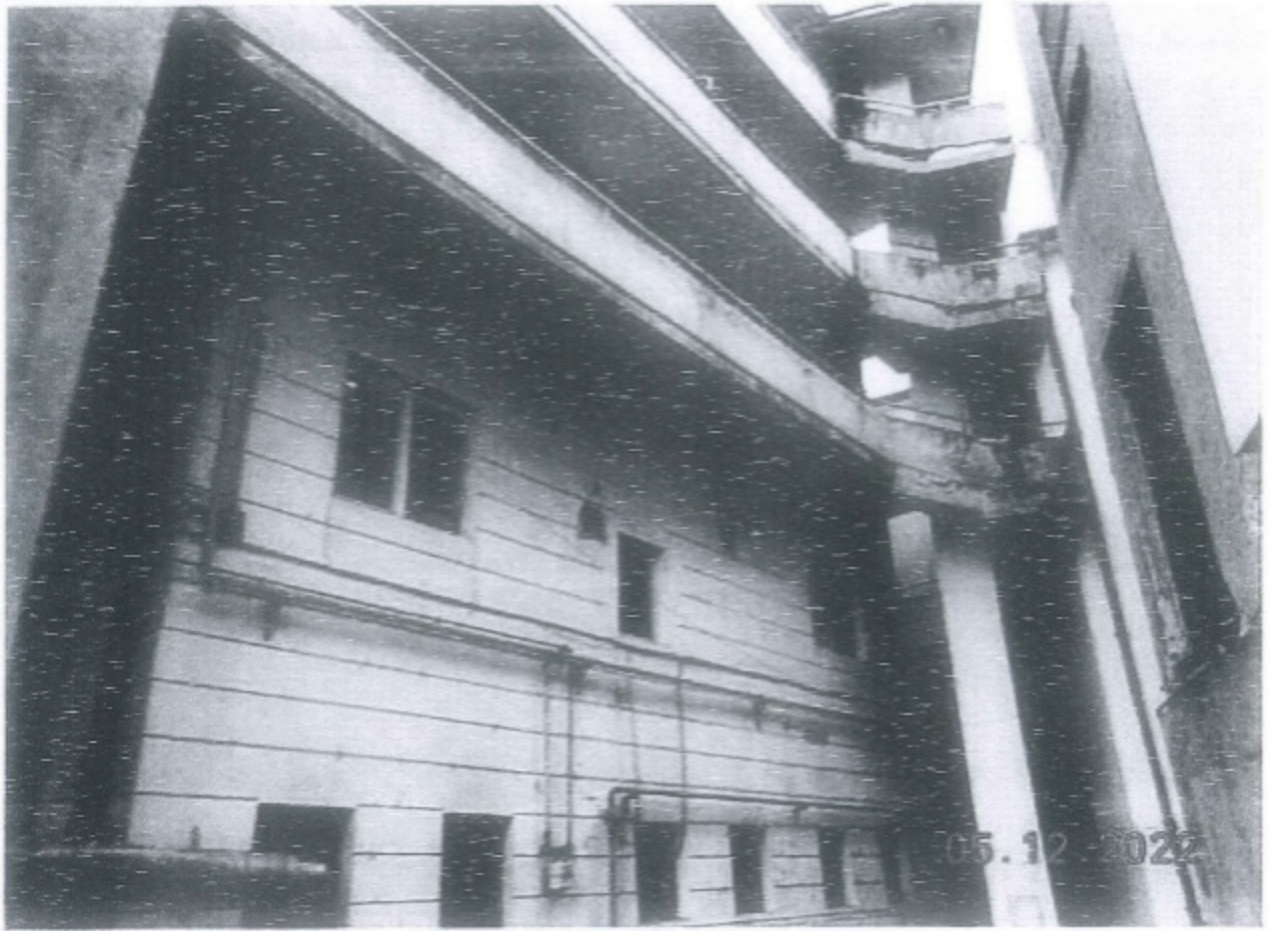
DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

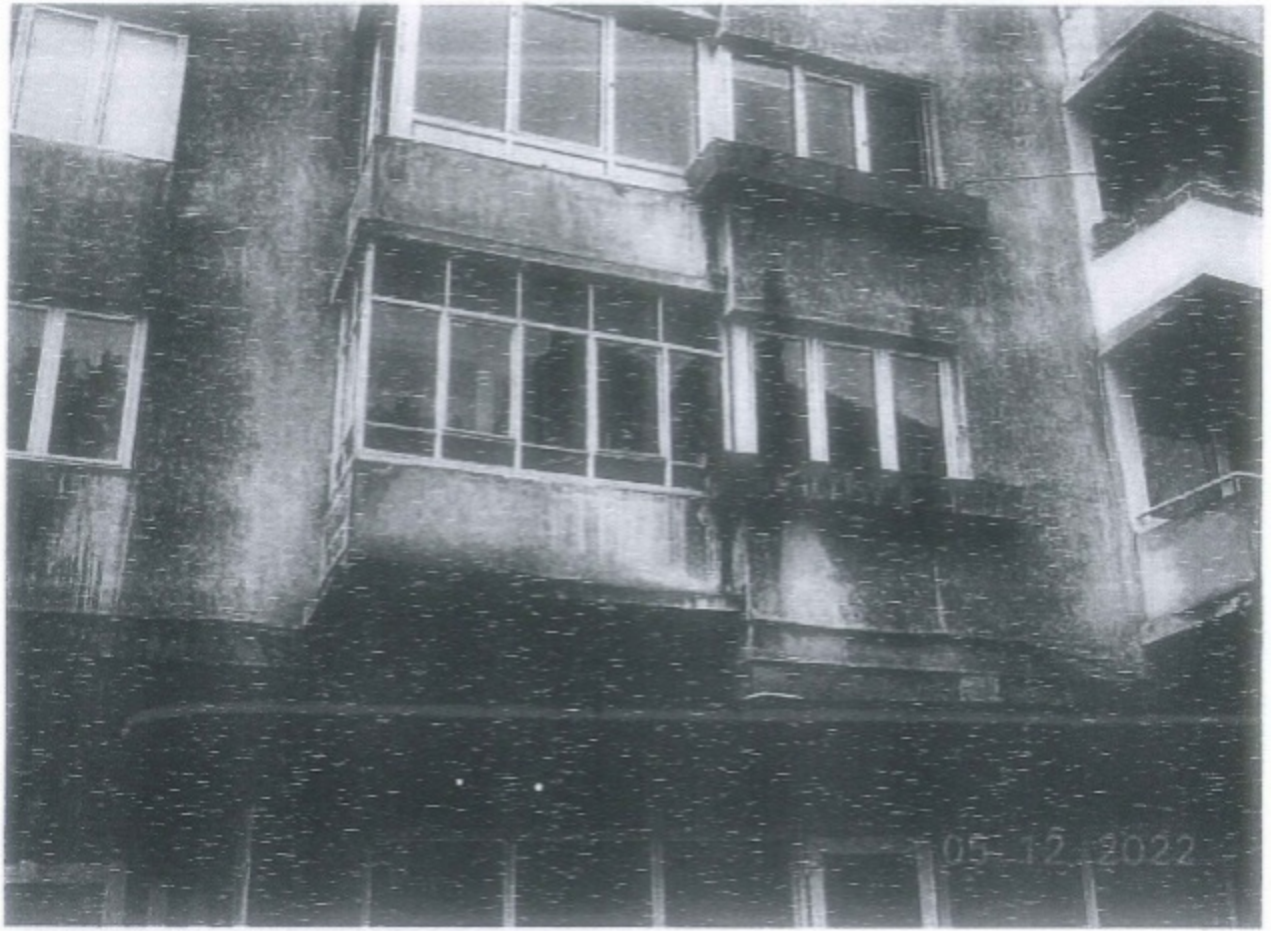
ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătura)
Diaconescu Ștefana











ALTEA SAZONA DE CLADIRE
DIRECTIA
INSPECTIE SI
CONTROLUL CLADIRILOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL DE DATE CU CARACTERUL PERSONAL NR. 307
TEL. 0267 55 0000

NOTĂ DE CONSTATARE-EVALUARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor neglijate, 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 22.03.2022 la imobilul situat pe str. Grol Dragălina nr. 73-75 și a constatat, potrivit fișei de evaluare a imobilului, încadrarea clădirii în categoria celor considerate ca fiind neglijate, pentru următoarele considerente:

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Prezintă degradări:

- minore la: învelitoare, cornișă, tâmplărie, elemente decorative, împrejmuiri și anexe
- medii la: tencuială, pereți/balcoane
- majore: zugăveală

MĂSURI DISPUSE:

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

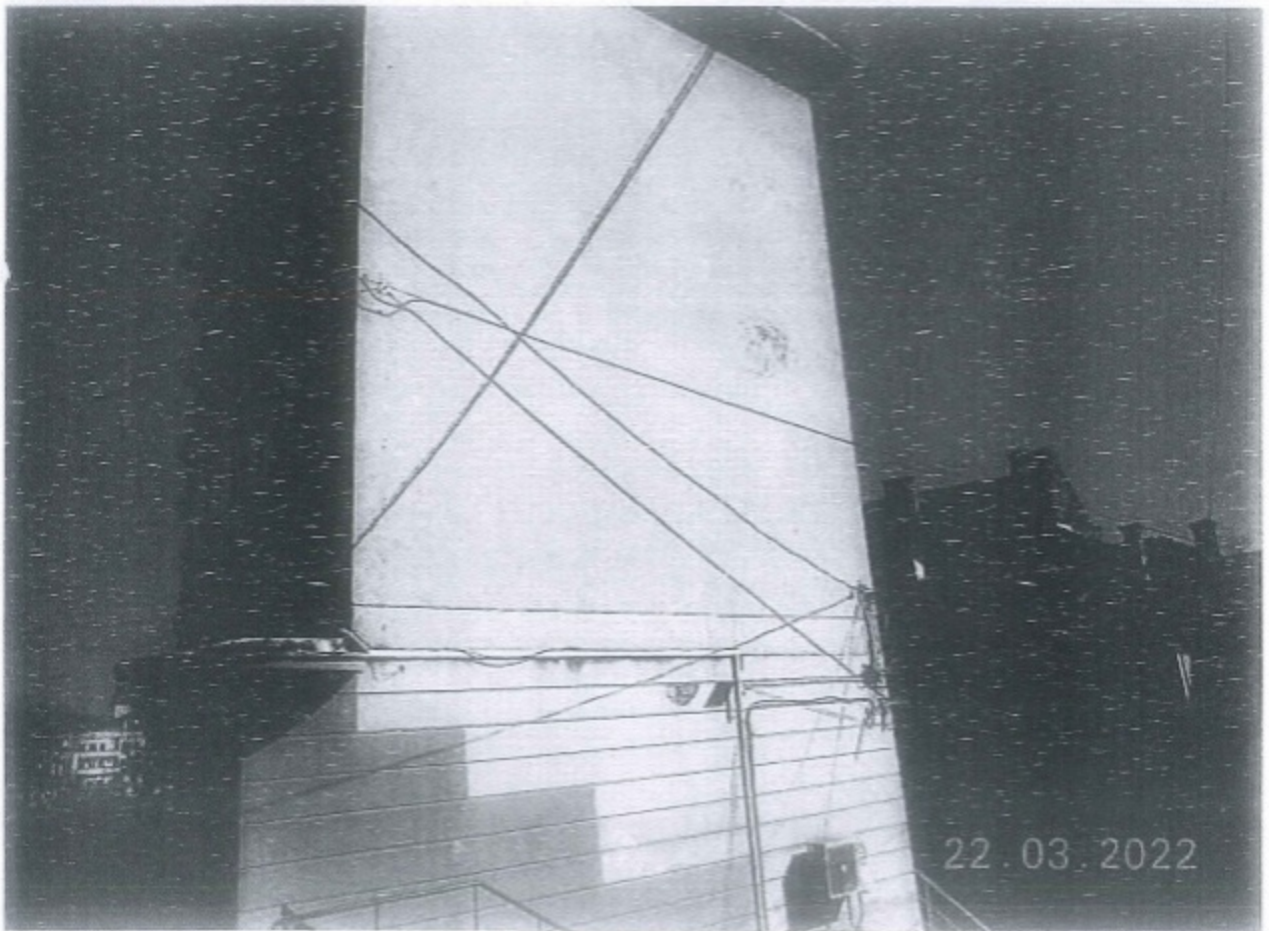
Anexă: schițe foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
DIRECTOR EXECUTIV

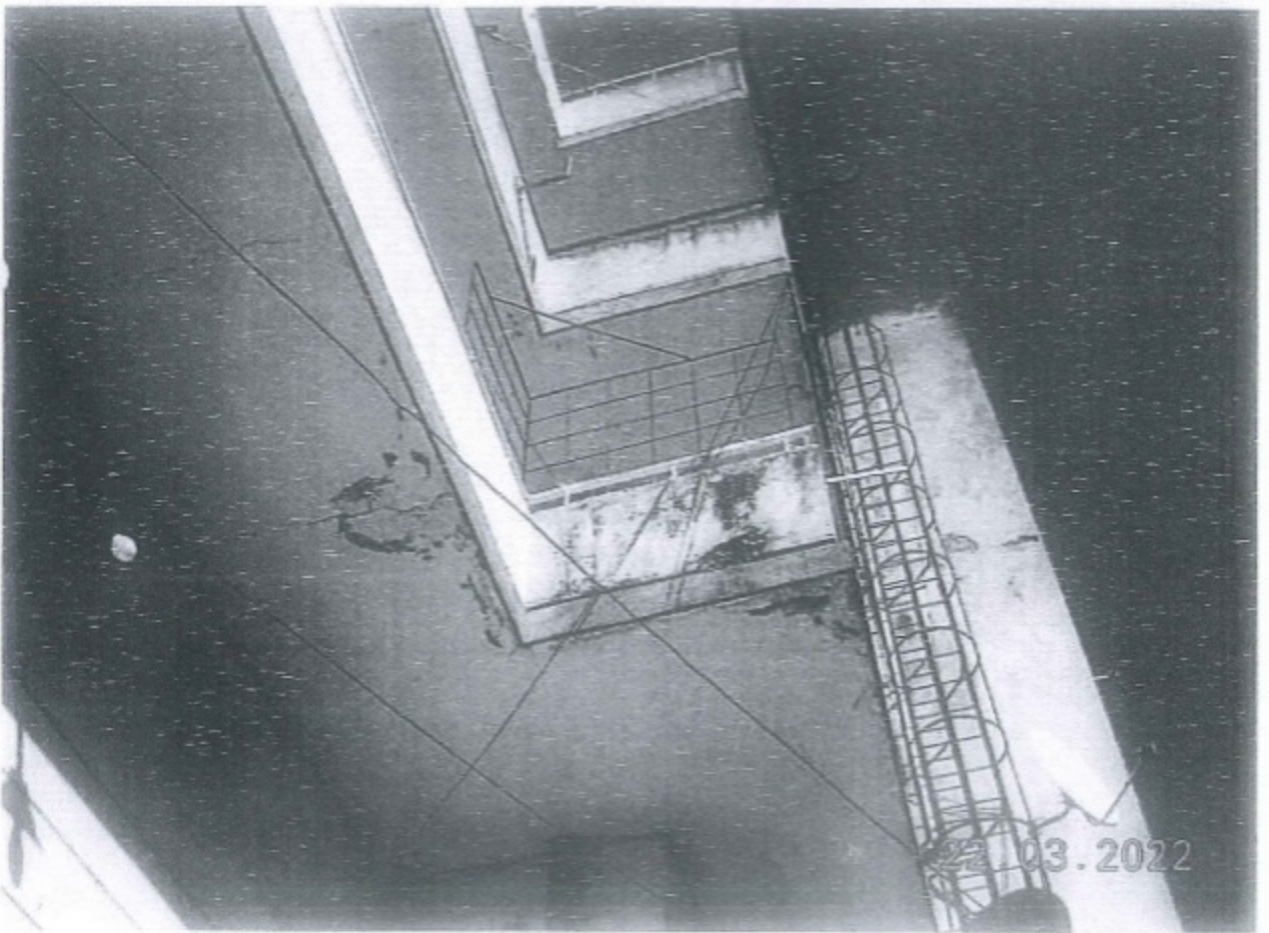
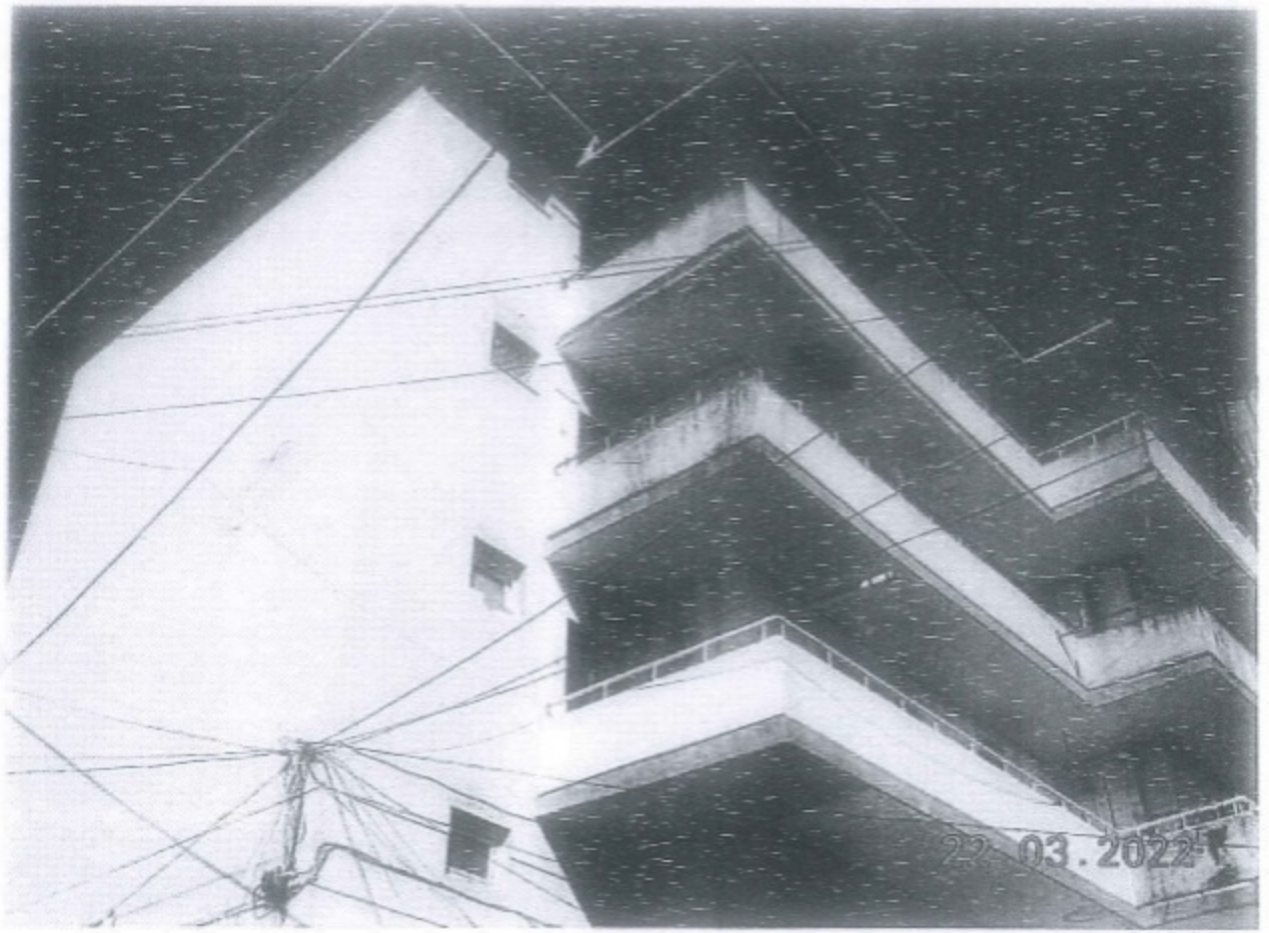
ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)
Diaconescu Ștefan













FISA DE EVALUARE A IMOBILULUI

CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA

Adresă: STR. BRACALINA NR. 73-75 Data: 22.03.2022

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 deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
d. Degradări medii	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15÷50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită reparații și înlocuire.	6	6
e. Degradări majore	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală, coamele/tiglele sau alte elemente ale învelitorii sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime. Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă, cu risc de desprindere etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate.	10	10

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 tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorare 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, buranelor.	1	1
d. Degradări medii	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (nestanșe sau deformate) și/sau infundate. 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, deformată și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
e. Degradări majore	- Materiale componente puternic deteriorate, deformată 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 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 –

31

31

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

scoraj tip total nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al nivelului și al stării sau construcției care au avut îngrijirea nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al îngrijirii), 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 neglijată - punctaj \geq 25,00 puncte.

Categoria de impozitare a clădirii:

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

PUNCTAJ EVALUARE 31	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 31 %	STARE CLĂDIRI <i>neglijată</i>	CATEGORIE IMPOZITARE
PUNCTAJ REEVALUARE 31	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 31 %	STARE CLADIRE <i>neglijată</i>	1

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

[Signature]
ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

[Signature]

POLIȚIST LOCAL

Diaconescu Ștefana
[Signature]



ROMANIA
 JUDEȚUL CLUJ
 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
 DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
 Serviciu de MA și Serviciu personal nr. 157
 Str. Draga-Lina nr. 73-75, Cluj-Napoca
 H. nr. 434/04 din 04.04.2022

BIRoul CONTROL DEBATAJENARI BOCLEB

str. Draga-Lina nr. 75
 telefon: 0372 347 700

Ceata,

CVS-MS C. HERA MUREȘAN SECURITY SRL
 Cal Florești, Comuna Florești, Ca. SPORTULUI, Nr. 5,
 juđ. Cluj
 C.P. 407280

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor neingrijite, 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. DRAGA-LINA NR. 73-75

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,
 EMIIL BOCA

DIRECTOR GENERAL,
 NICU MARCEL BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,
 SORIN OLTEAN

ȘEF BIROU,
 CRISTIAN BOCA

Intocmit,
 Polițist local

Tripen Doina
 Vig Zsofi
 Diaconescu Ștefana

Oficiu poștal de prezentare Data prezentării trimiterii poștale 1906		 Co  <small>Marca de la oficiu de distribuție a corespondenței</small>	Cluj-Napoca I of  NR49712512598 Corespondența internă cu NR
Felul trimiterii: Valoare lei Ramburs lei Greutate:			
<small>Sa confirmati de destinatar</small> Destinatari trimitere: POPEIA MARIUS-MIHAIL	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <small>(nume și prenume, adresă)</small> CAL. MOTILOR Nr. 3 Cod poștal 400001 Local. CLUJ-NAPOCA Jud. CLUJ		 SI. I/434404/2022 STR. DRAGALINA NR. 73-75 <small>Grupaj de 25 adreșe</small>
	Confirm primirea 28 APR 2022 Data <small>(nume și prenume)</small> Nume și prenume primitur Calitatea primiturii POPEIA MARIUS <small>(nume de familie, prenume, lașă)</small>		
Numele nepredării (dacă este cazul): <input type="checkbox"/> adresă incorectă <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatar refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar mutat <input type="checkbox"/> lipsit termen plătare <input type="checkbox"/> alte motive:		semnătura salariațului poștal	

Oficiu poștal de prezentare Data prezentării trimiterii poștale 1906		 Co  <small>Marca de la oficiu de distribuție a corespondenței</small>	Cluj-Napoca I of  NR49712512536 Corespondența internă cu NR
Felul trimiterii: Valoare lei Ramburs lei Greutate:			
<small>Sa confirmati de destinatar</small> Destinatari trimitere: NERA MURESAN SECURITY SRL Sat Florești, Comuna Florești, Str. SPORTULUI, Nr. 5, jud. Cluj C.P. 407280	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA <small>(nume și prenume, adresă)</small> CAL. MOTILOR Nr. 3 Cod poștal 400001 Local. CLUJ-NAPOCA Jud. CLUJ		 SI. I/434404/2022 STR. DRAGALINA NR. 73-75 <small>Grupaj de 25 adreșe</small>
	Confirm primirea Pop Corna Data 27.05.22 <small>(nume și prenume)</small> Nume și prenume primitur Calitatea primiturii Pop Corna <small>(nume de familie, prenume, lașă)</small>		
Numele nepredării (dacă este cazul): <input type="checkbox"/> adresă incorectă <input type="checkbox"/> destinatar necunoscut <input type="checkbox"/> destinatar refuză primirea <input type="checkbox"/> destinatar mutat <input type="checkbox"/> lipsit termen plătare <input type="checkbox"/> alte motive:		semnătura salariațului poștal	



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

Nr. 268564/496/02.03.2023

NOTĂ INTERNĂ

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

În vederea comunicării unui răspuns pertinent și cu celeritate la plângerea prealabilă formulată de către SC NERA MURESAN SECURITY SRL, referitoare la majorarea impozitului pe clădire cu 200% pentru clădirea situată în Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina, nr. 73-75, vă rugăm să ne comunicați până cel târziu la data de 07.03.2023, punctul dvs. de vedere privind aspectele invocate de către petentă.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV,
jr. LIANA MARIOARA CĂPRAR

Liana-Marioara
Caprar

Digitally signed by Liana-
Marioara Caprar
Date: 2023.03.02 14:05:03
+02'00'

ȘEF SERVICIU,
jr. DORU SĂPLĂCAN

Doru
Saplacan

Semnat digital de Doru
Saplacan
Data: 2023.03.02 14:04:24
+02'00'



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Calea Moșilor, nr. 3, 400001
Telefon +40 0264 955

Email: biroulcontrolrefatadizari@primariaclužnapoca.ro
Operator de date cu caracter personal nr. 3371



DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL
SERVICIUL CONTROL URBANISM
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII
BIROUL CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE
NR. 268564 /481.1/8.03.2023

Către,
Direcția Impozite și Taxe locale
Serviciul Insolvență, contestații, informații, baze de date

Referitor la nota internă cu nr. de mai sus, cu privire la imobilul situat pe strada Dragalina nr. 73-75 vă comunicăm faptul că evaluarea imobilului amintit s-a făcut în baza H.C.L. 218/2020, fiind analizate toate elementele construcției.

Precizăm că evaluarea imobilului, care face parte din actele premergătoare supraimpozitării, se referă la acoperiș cu elementele aferente și fațade, toate aceste elemente constituind părți indivize comune, conform prevederilor Codului civil, precum și în concordanță cu Cartea funciară colectivă. Așadar, considerăm că atât din punct de vedere tehnic, cât și juridic, nu poate fi luată în considerare decât o evaluare a întregului imobil.

Lucrările de reabilitare a imobilului se impun a fi executate cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991-republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În funcție de tipul lucrărilor, acestea pot fi executate fără autorizație de construire, dacă se încadrează la art. 11 din legea amintită sau în baza unei autorizații de construire, în cazul lucrărilor prevăzute de art. 3 din lege. Potrivit prevederilor acestei legi fațadele trebuie tratate unitar în privința culorii, iar orice modificări ale culorilor, fără autorizație de construire sau aviz de la Comisia de Monumente istorice (după caz) sunt supuse sancțiunilor.

Problema împărțirii cheltuielilor aferente părților indivize comune se reglementează în cadrul asociației de proprietari conform prevederilor Legii nr. 186/2018 înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Cu stimă,

P. DIRECTOR GENERAL,
NICU MARCEL BONȚIDEAN

Banga Vasile Ovidiu
09/03/2023 13:35:07 UTC+02

DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN

Oltean Sorin Liviu
09/03/2023 10:15:11 UTC+02

P.ȘEF SERVICIU,
FLORIN ȘANDOR

BRICI NICOLETA- Diplomă înmănușată NR02
18/03/2023-14:28
ALINA Telef: 0264.955.40.20-40.20

ȘEF BIROU,
CRISTIAN BOCA

Cristian Boca
2023.03.08
12:08:35 +02'00'

Întocmit, DIACONESCU STEFANA Telef: 0264.955.40.20-40.20

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