



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 264434921; email: insolventacontestatii@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 339134/49/14.03.2024 conex cu nr. 282848/496/27.02.2024

1-32 pag.

12/25.03.2024

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

INFORMARE

cu privire la contestația petentului Vidrean-Căpușan Tudor Dumitru, CNP domiciliat în Cluj-Napoca, împotriva deciziei de impunere nr. 87484/05.02.2024 pentru stabilirea impozitului pentru clădire și teren, emisă de către Direcția impozite și taxe locale a municipiului Cluj-Napoca și anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 877/22.12.2023 (majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.37, ap.15, proprietatea domnului Vidrean-Căpușan Tudor Dumitru ca urmare a constatarii stării tehnice de clădire neîngrijită).

Prin contestația nr. 282848/20.02.2024, petentul susține în esență faptul că Hotărârea Consiliului Local nr. 877/22.12.2023 prin care s-a aprobat majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, în speță pentru apartamentul nr. 15 deținut în proprietate în Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, este nelegală, deoarece nu i-a fost comunicată niciodată nota de constatare prin care a fost stabilit punctajul, au fost încălcate prevederile art. 168 lit. c) din HG. nr. 1/2016, iar decizia de impunere nr. 87484/05.02.2024 a fost emisă cu nerespectarea prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal și a Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, deoarece nu conține modalitatea de calcul al impozitului defalcat pentru cele două clădiri deținute în proprietate, fiind încălcate principiile certitudinii impunerii și a dreptului la apărare.

Cu titlu prealabil, având în vedere faptul că din punct de vedere juridic solicitarea de anulare a hotărârii de consiliu local nr. 877/22.12.2023 reprezintă în realitate o plângere prealabilă, în lumina prevederilor art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, această solicitare nu poate fi analizată în cadrul legal de soluționare a contestației fiscale prevăzut de art. 268 și urm. din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, soluționarea unei

plângeri prealabile îndreptată împotriva unei hotărâri de consiliu local fiind apanajul consiliului local și nu a Primarului.

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

1.) Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din 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:

(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

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

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

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

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.

Conform prevederilor 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 municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 27,00 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs;

Potrivit prevederilor 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 dispozițiilor art. 168 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

- *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;*

- *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, astfel:*

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

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 coroborat cu art. 456 alin. 1 lit. a) 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, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 877/22.12.2023 s-a aprobat majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

2.) *Conform prevederilor art. 455 alin. 1 și art. 463 alin. 1 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire, exceptând cazul în care în prezentul titlu se prevede diferit, (1) Impozitul pe teren este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate terenul la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.*

Potrivit prevederilor pct. 168 lit. g) din Titlul X a Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial al României nr.22/13.01.2016, Direcția impozite și taxe locale a Municipiului Cluj-Napoca în baza hotărârii individuale de consiliu local nr. 877/22.12.2023 a emis și comunicat petentului Vidrean-Căpușan Tudor Dumitru titlul de creanță prin care s-a stabilit în sarcina sa obligația de a achita pentru anul 2024 impozit majorat cu 200% față de impozitul datorat în anul 2023 pentru apartamentul nr. 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 37, **în cuantum de 533 lei** și impozitul nemajorat cu 200% pentru apartamentul nr. 20 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților nr. 39-41, **în cuantum de 85 lei**, rezultând un impozit anual pe clădiri în cuantum de **618 lei**.

Totodată, prin aceeași decizie de impunere a fost stabilit și impozitul pentru terenul aferent celor două apartamente deținute în proprietate, respectiv 55 lei pentru terenul cu suprafața de 41 mp situat în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 37 și 16 lei pentru terenul cu suprafața de 12 mp situat în Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților nr. 39-41, rezultând un total de **71 de lei**.

Având în vedere faptul că H.C.L nr. 877/22.12.2023 privind majorarea impozitului pe clădire cu 200%, pe de o parte nu a fost revocată de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, iar pe de altă parte efectele ei juridice nu au fost suspendate sau anulate de către instanța de judecată competentă în temeiul Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, în mod corect și cu respectarea tezei finale a pct. 168 lit. g) din Titlul X a Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal (Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local) Direcția impozite și taxe locale a procedat la majorarea impozitului aferent anului fiscal 2024 pentru apartamentul nr. 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr.37, prin emiterea deciziei de impunere nr. 87484/05.02.2024.

3.) **Decizia de impunere nr. 87484/05.02.2024 nu încalcă principiul certitudinii impunerii**, în condițiile în care impozitul pe clădire stabilit privește doar anul fiscal 2024, deci anul în cursul căruia a fost emisă decizia de impunere și conține toate elementele prevăzute de prevederile art. 97 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Raportat la susținerea petentului referitoare la încălcarea dreptului la apărare din cauza necomunicării în prealabil a notei de constatare și a fișei de evaluare a clădirii, învederăm faptul că Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal sau Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal **nu impun obligativitatea prezenței proprietarilor la momentul efectuării evaluării imobilului sau comunicarea către aceștia a fișei de evaluare a imobilului neîngrijit.**

Pe de altă parte, nici susținerea petentului referitoare la faptul că decizia de impunere ar trebui anulată deoarece nu rezultă din aceasta valoarea impozabilă a clădirilor în raport de care ar trebui să declare și să datoreze la bugetul de stat impozitul național prevăzut de art. 500¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal (clădiri rezidențiale cu valori impozabile mai mari de 2.500.000 lei), nu poate fi admisă, deoarece art. 49 din Legea nr. 207/2015 **nu prevede această mențiune ca fiind obligatorie în cuprinsul unei decizii de impunere.**

Mai mult de atât în cazul celor două clădiri deținute în proprietate de către contestator, valorile lor impozabile nu intră sub incidența prevederilor art. 500¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal deoarece valoarea impozabilă a apartamentului nr. 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 37, este **în cuantum de doar 154.350 lei** iar pentru apartamentul nr. 20 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților nr. 39-41 este în cuantum de doar **73.746 lei.**

Contrar celor susținute de contestator referitoare la lipsa modalității de calcul al impozitului pentru fiecare din cele două clădiri deținute în proprietate, prin prisma prevederilor art. 49 alin. 1 lit. b) și art. 97 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, se poate constata faptul că aceste critici sunt neîntemeiate.

Astfel, art. 97 din Codul de procedură fiscală stabilește faptul că *Decizia de impunere trebuie să cuprindă, pe lângă elementele prevăzute la art. 46, și tipul creanței fiscale, baza de impozitare, precum și cuantumul acesteia, pentru fiecare perioadă impozabilă,* iar art. 49 alin. 1 lit. b) din același act normativ prevede că *(1) Actul administrativ fiscal este nul în oricare din următoarele situații: b) nu cuprinde unul dintre elementele acestuia referitoare la numele, prenumele și calitatea persoanei împuternicite a organului fiscal, numele și prenumele ori denumirea contribuabilului/plătitorului, a obiectului actului administrativ sau a semnăturii persoanei împuternicite a organului fiscal, cu excepția prevăzută la art. 46 alin. (6), precum și organul fiscal emitent.*

Aplicând aceste prevederi legale la conținutul deciziei de impunere nr. 87484/05.02.2024 se poate lesne observa faptul că **aceasta conține atât elementele prevăzute de art. 49 alin. 1 lit. b) din Codul de procedură fiscală sub sancțiunea nulității absolute** (numele, prenumele și calitatea persoanei împuternicite a organului fiscal, denumirea contribuabilului/plătitorului, a

obiectului actului administrativ și semnătura persoanei împuternicite a organului fiscal), **cât și elementele prevăzute de art. 97 din Codul de procedură fiscală** (tipul creanței fiscale, baza de impozitare, actul normativ în baza căruia a fost stabilită taxa, respectiv Legea 227/2015 privind Codul fiscal; cuantumul impozitului defalcat pe fiecare perioadă fiscală, termenele legale de plată).

Lipsa modalității de calcul a impozitului nu este un element obligatoriu al actului administrativ fiscal, a cărei absență să atragă nulitatea deciziei de impunere, prin prisma prevederilor art. 49 alin. 1 lit. b) Cod de procedură fiscală.

Decizia de impunere nr. 87484/05.02.2024 este emisă în conformitate cu formularul tipizat al unei decizii de impunere model 2020 ITL-009 aprobat prin Ordinul M.L.P.D.A. nr. 4.201/2020 pentru pentru modificarea Ordinului viceprimministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 2.068/2015 privind aprobarea unor formulare tipizate pentru activitatea de stabilire a impozitelor și taxelor locale de către organele fiscale locale, precum și pentru modificarea Ordinului viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 144/2016 privind aprobarea unor formulare tipizate pentru activitatea de colectare a impozitelor și taxelor locale, precum și a altor venituri ale bugetelor locale de către organele fiscale locale și pentru modificarea și completarea Ordinului viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 2.068/2015 privind aprobarea unor formulare tipizate pentru activitatea de stabilire a impozitelor și taxelor locale de către organele fiscale locale.

Procedura de încetare a măsurii majorării impozitului începând cu anul fiscal 2025 presupune parcurgerea următoarelor etape legale, potrivit art. 10 din Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020, cu modificările și completările ulterioare :

- a) efectuarea lucrărilor de reparații de către proprietarii clădirii din str. Ploiesti, nr. 37.;
- b) 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;
- c) 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 lucrărilor de reabilitare, 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;

d) dacă se confirmă remedierea 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 2025

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/demolare/renovare valabilă, în vederea renovării și să 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. Ploiesti, nr.37, nu s-a încheiat proces-verbal de conformitate (motivat de neconformarea proprietarilor la somație), până la termenul de referință 30 noiembrie 2023.

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

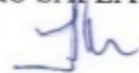
- **respingerea ca neîntemeiată a contestației** formulată de către petentul Vidrean-Capusan Tudor Dumitru, referitoare la anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 877/22.12.2023 (majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiesti, nr.37, ap.15, proprietatea domnului Vidrean-Capusan Tudor Dumitru, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită).
- **respingerea ca neîntemeiată a contestației** formulată de către petentul Vidrean-Căpușan Tudor Dumitru, împotriva deciziei de impunere nr. 87484/05.02.2024 prin care a fost stabilit impozit pe clădire în cuantum de 618 lei și impozit pe teren în cuantum

de 71 lei pentru anul fiscal 2024, obligații fiscale calculate pentru apartamentul nr. 15 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ploiești, nr. 37, și terenul aferent acestuia, respectiv pentru apartamentul nr. 20 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților nr. 39-41, și terenul aferent acestuia, emisă de către Direcția de impozite și taxe locale a municipiului Cluj-Napoca.

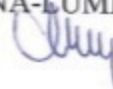
DIRECTOR EXECUTIV,
jr. LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
jr. DORU SĂPLĂCAN



CONSILIER JURIDIC,
jr. SIMONA-LUMIŢA ALBU



1-127 pag.

17/22.12.2023

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

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

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită – proiect din inițiativa consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea;

Reținând Referatul de aprobare nr. 984366/2.2/12.12.2023 al consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 985069/49/12.12.2023 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. (5), (6), (7) și (8) coroborat cu art. 456 alin. (1) lit. a) 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. 112/5.12.2023 a Direcției Inspecție și control, prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (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 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, aparținând proprietarilor identificați în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, cu un punctaj procentual de 27%, 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.

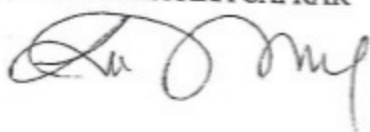
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

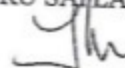
Lista cu proprietarii clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, cărora li se aplică majorarea impozitului cu 200%

1. Eros Zoltan -
2. Tichy Sorin-Tiberiu, Tichy Anca-Daniela
3. Leoveanu Sorin Robert, Kezdi Imola - ap
4. Litean Dorina, Litean Iancu Martin - a1
5. Almasan Angela, Almasan Dan Adrian- a1
6. Hirsch-Luncașu Silvia-Andreea - ap.
7. Pașca Vasile, Pașca Raluca - a1
8. Ardelean Pricop, Ardelean Mihaela -
9. Rosman Flora - 1
10. Abrudan Maria, Abrudan Stelian-Eugen, Abrudan Maria Bianca, Abrudan Ioan-Marius -
11. David Vlad-Alexandru, David Alexandrina-Corina -
12. Barbonța-Feldrihan Andrei-Ioan, Barbonța-Feldrihan Adriana-Ifigenia -
13. Grosu Cristian -
14. Toda Oana-
15. Lucuța Stela, Lucuța Mircea Alexandru -
16. Vidrean-Căpușan Tudor-Dumitru -
17. Andor Eva Maria-
18. Crișan Draga - a1

DIRECTOR EXECUTIV,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
DORU SĂFLĂCAN.



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-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 /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.

În imobil există și apartamentul nr. 3 (CF 250947-C1-U20) aflat în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, scutit de la plata impozitului pe clădire conform prevederilor art. 456 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, motiv pentru care acesta nu poate fi supuși majorării impozitului.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 27,00 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) 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 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-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 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

CONSILIER LOCAL,
VICEPRIMAR,
DAN ȘTEFAN TARCEA



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 984366/2.2/ din data de 12.12.2023 al consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea;

Proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Directia Impozite și taxe locale și Directia Juridică precizează următoarele:

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

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

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

În imobil există și apartamentul nr. 3 (CF 250947-C1-U20) aflat în proprietatea Statului Român în administrarea operativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, scutit de la plata impozitului pe clădire conform prevederilor art. 456 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, motiv pentru care acesta nu poate fi supuși majorării impozitului.

Conform înscrierilor din cartea funciară nr. 250947-C1 în clădire există 19 apartamente, respectiv ap. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17:

Nr. apartament	Nr. carte funciară individuală	Nume proprietar	Cotă parte indiviză	Scutire impozit Da/Nu	Temei legal scutire
	250947-C1-U1	Eros Zoltan	3,37/100	NU	
	250947-C1-U15	Tichy Sorin-Tiberiu, Tichy Anca-Daniela	8,09/100	NU	
	250947-C1-U20	Statului Român în administrarea operativă a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca	1,13/100	DA	Art. 456 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

250947-C1-U11	Leoveanu Sorin Robert, Kezdi Imola	8,08/100	NU	
250947-C1-U6	Litean Dorina, Litean Iancu Martin	1,62/100	NU	
250947-C1-U7	Almasan Angela, Almasan Dan Adrian	2/100	DA	
250947-C1-U17	Hirsch-Luncașu Silvia-Andreea	2,79/100	NU	
250947-C1-U18	Pașca Vasile, Pașca Raluca	2,99/100	NU	
250947-C1-U9	Ardelean Pricop, Ardelean Mihaela	7,61/100	NU	
250947-C1-U14	Rosman Flora	1,62/100	NU	
250947-C1-U19	Abrudan Maria, Abrudan Stelian-Eugen, Abrudan Maria Bianca, Abrudan Ioan-Marius	8,33/100	NU	
250947-C1-U13	David Vlad-Alexandru, David Alexandrina-Corina	4,5/100	NU	
250947-C1-U2	Barbonța-Feldrihan Andrei-Ioan, Barbonța—Feldrihan Adriana-Ifigenia	8,37/100	NU	
250947-C1-U12	Grosu Cristian	8,62/100	NU	
250947-C1-U8	Toda Oana	2,85/100	NU	
250947-C1-U3	Lucuța Stela, Lucuța Mircea Alexandru	5,92/100	NU	
250947-C1-U10	Vidrean-Căpușan Tudor-Dumitru	7,17/100	NU	
250947-C1-U21	Andor Eva Maria	1,84/100	NU	
250947-C1-U5	Crișan Draga	13,10/100	NU	

Fișa de evaluare a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite cu un punctaj de 27,00 pct, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

De asemenea proprietarii nu dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării și nu au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor.

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

Textele legale incidente în cauză sunt:

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

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

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

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

-art. 456 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: *(1) Nu se datorează impozit/taxă pe clădiri pentru: a) clădirile aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unităților*

administrativ-teritoriale, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice sau agrement, altele decât cele desfășurate în relație cu persoane juridice de drept public ;

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

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

- a) În cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuțite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;
- b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejmuirilor sau alte situații de asemenea natură;
- c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/ demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;
- d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;
- e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;
- f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;
- g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.

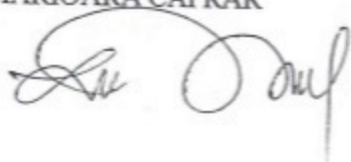
- art. 6 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 218/2020 privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca: Începând cu anul fiscal 2021 nivelul impozitului majorat, care poate fi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

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

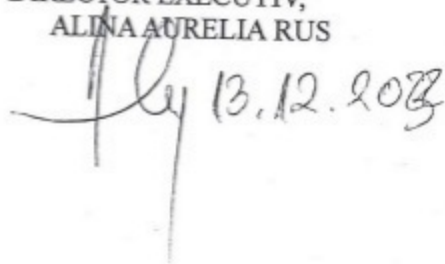
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 coroborat cu art. 456 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare 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 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS



13.12.2023

ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3371
Nr. 112 /05.12.2023



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 05.12.2023 la imobilul situat pe str. Ploiești nr. 37 și a constatat menținerea clădirii în categoria celor considerate ca fiind *neîngrijite*, pentru următoarele considerente:

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Față de Nota de constatare nr. 86/05.04.2023 s-au executat lucrări de reparații a tencuielii la soclul fațadei principale și s-a îndepărtat parțial tencuiala de pe calcan, punctajul de evaluare rămânând neschimbat.

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

ANEXA I LA REGULAMENT



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

FIȘA DE EVALUARE A IMOBILULUICLĂDIRI DIN MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA

Adresă: STR. PLOIEȘTI NR. 37 Data: 21.03.2023

1. ACOPERIȘ ȘI ELEMENTE AFERENTE VIZIBILE DIN EXTERIOR		Punctaj inițial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
Învelitoare -acoperiș șarpantă/atic - acoperiș terasă			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Învelitoarea este degradată parțial/deformată (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă 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 decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	1	1
d. Degradări medii	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15÷50%. Coșuri de fum și/sau lucarne, lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	4	4
e. Degradări majore	- Elemente aferente șarpantei/terasei, vizibile din exterior, degradate peste 50%: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	10	10

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

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

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

Tâmplărie/Geamuri			
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual. Geamuri sparte.	1	1
d. Degradări medii	- Materiale componente deteriorate, 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 verificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore	- Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejurii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remediere punctulă.	1	1
d. Degradări medii	- Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejurii sunt exfoliate în proporție de 15-50% din suprafață. Împrejmuire înclinată, deformată în proporție de 15-50%, cu risc de cădere.	3	3
e. Degradări majore	- Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

PUNCTAJ TOTAL –	27	27
------------------------	----	----

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

acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și al șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejurii), 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** ($\text{punctajul total} / \text{punctajul de referință} \times 100$). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

Stabilirea stării tehnice a clădirii

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

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

Categoria de impozitare a clădirii:

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

PUNCTAJ EVALUARE	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STARE CLĂDIRI	CATEGORIE IMPOZITARE
27	100	27%	neîngrijită	
PUNCTAJ REEVALUARE 27	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100	PUNCTAJ PROCENTUAL 27%	STARE CLADIRE neîngrijită	1

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL

ȘEF BIROU CONTROL REFAȚADIZĂRI IMOBILE

POLIȚIST LOCAL (nume, prenume, semnătură)

Diacovescu Ștefan

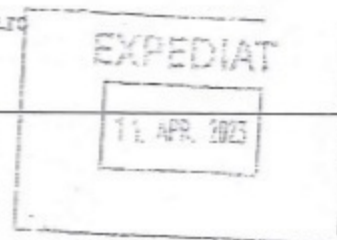




ANEXA III LA REGULAMENT
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUI-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ
Operator de date cu caracter personal nr. 3371
email: biroulcontrolrefatadizari@primariaclujnapoca.ro
Nr. 459357 din 06.04.2023



BIROUL CONTROL REFATADIZĂRI IMOBILE
str. Iuliu Maniu nr. 16
telefon 0372 747 708



Către,

dî/d-na/S.C. VIDREAN-CAPUSAN TUDOR DUMITRU
CLUJ NAPOCA JUD. CLUJ

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

SOMAȚIE

prin care vă punem în vedere ca, până la data de 30 noiembrie a anului în curs, să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere a clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. PLOIESTI NR. 37

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

PRIMAR,
EMIL BOCA

DIRECTOR GENERAL,
NICU MARCEL BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,
SORIN OLTEAN

ȘEF BIROU,
CRISTIAN BOCA

Întocmit,
Polițist local

Tripon Doina
Vig Zsolt
Diaconescu Ștefana

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRĂRE

privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neingrijită

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

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neingrijită – proiect din inițiativa consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea;

Reținând Referatul de aprobare nr. 984366/2.2/12.12.2023 al consilierului local, viceprimar Dan Ștefan Tarcea, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 985069/49/12.12.2023 al Direcției Impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 200% a impozitului pe clădiri, începând cu anul 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neingrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. (5), (6), (7) și (8), coroborat cu art. 456 alin. (1) lit. a), 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 neingrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca;

Reținând Nota de constatare nr. 112/5.12.2023 a Direcției Inspecție și control, prin care se constată starea tehnică de clădire neingrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (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 2024, pentru apartamentele nr. 1, 2, 4, 5, 5A, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, din clădirea situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, aparținând proprietarilor identificați în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Clădirea, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, înscrisă în C.F. nr. 250947-C1, se încadrează în categoria clădirilor neingrijite, cu un punctaj procentual de 27%, 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 Tarcea

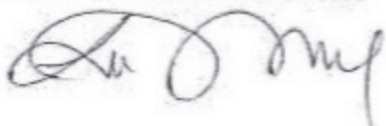
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



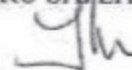
Lista cu proprietarii clădirii situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Ploiești nr. 37, cărora li se aplică majorarea impozitului cu 200%

1. Eros Zoltan –
2. Tichy Sorin-Tiberiu, Tichy Anca-Daniela –
3. Leoveanu Sorin Robert, Kezdi Imola -
4. Litean Dorina, Litean Iancu Martin - aș
5. Almasan Angela, Almasan Dan Adrian- ap.
6. Hirsch-Luncașu Silvia-Andreea – ap
7. Pașca Vasile, Pașca Raluca - ap.
8. Ardelean Pricop, Ardelean Mihaela -
9. Rosman Flora –
10. Abrudan Maria, Abrudan Stelian-Eugen, Abrudan Maria Bianca, Abrudan Ioan-Marius –
11. David Vlad-Alexandru, David Alexandrina-Corina –
12. Barbonța-Feldrihan Andrei-Ioan, Barbonța—Feldrihan Adriana-Ifigenia –
13. Grosu Cristian -
14. Toda Oana– ap.
15. Lucuța Stela, Lucuța Mircea Alexandru –
16. Vidrean-Căpușan Tudor-Dumitru – ap.
17. Andor Eva Maria
18. Crișan Draga –

DIRECTOR EXECUTIV,
LIANA MARIOARA CĂPRAR



ȘEF SERVICIU,
DORU SĂFLĂCAN



CĂTRE MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA
DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE

Subsemnatul **VIDREAN – CĂPUȘAN TUDOR DUMITRU**, CNP _____, cu domiciliul în Cluj – Napoca, _____ județul Cluj, email: _____, cu prioritate solicităm comunicarea oricărui act de procedură prin email), t _____ în temeiul prevederilor art. 268 și următoarele C.pr.fisc., formulez prezenta

CONTESTAȚIE

prin intermediul căreia solicit următoarele:

- 1. Anularea HCL nr. 877/22.12.2023, adoptată de către Consiliul Local Cluj – Napoca, prin care s-a aprobat majorarea cu 200% a impozitului local pe clădiri, în raport de apartamentul nr. 15 deținut în proprietate de către subsemnatul în clădirea situată în Cluj – Napoca, str. Ploiești, nr. 37, județul Cluj;**
- 2. Anularea deciziei de impunere nr. 87484/05.02.2024, prin intermediul căreia subsemnatul sunt informat asupra faptului că am de achitate pentru anul 2024, următoarele sume cu titlu de impozit (impozit pe clădiri: 618 RON și impozit pe teren: 71 RON);**

A. ASPECTE PRELIMINARE

- 1. În fapt**, subsemnatul dețin două proprietăți pe raza municipiului Cluj – Napoca. Prima proprietate este situată în Cluj – Napoca, Calea Dorobanților, nr. 39 – 41, bloc.

C, ap. 20, județul Cluj. Cea de a doua proprietate este situată în Cluj – Napoca, str. Ploiești, nr. 37, ap. 15, județul Cluj.

2. În data de 10.02.2024, am primit prin email decizia de impunere mai sus menționată, prin care am fost informat asupra faptului că am de achitat sumele menționate cu titlu de impozit local pentru anul fiscal 2024. După cum se poate observa, decizia de impunere nu realizează o defalcare a impozitului local în raport de fiecare proprietate deținută, astfel că subsemnatul sunt în imposibilitate de a determina care este impozitul local aferent fiecărei proprietăți și în raport de impozitul pentru fiecare componentă a proprietății (clădire, respectiv teren) și a modului de calcul a impozitului local.
3. În aceste condiții, ca efect al dreptului la apărare subsemnatul sunt în imposibilitate obiectivă de a realiza o verificare asupra modului în care organul fiscal local a determinat impozitul local față de subsemnatul, Aceasta în contextul în care prin HCL nr. 877/22.12.2023, pentru clădirea de pe str. Ploiești s-a votat majorarea impozitului local pentru anul 2024 cu 200% deoarece în urma emiterii notei de constatare nr. 112/05.12.2023, clădirea de pe str. Ploiești a fost catalogată ca fiind clădire neîngrijită.
4. Ca atare, la momentul de față subsemnatul sunt în imposibilitate de a verifica dacă majorarea de 200% a fost aplicată doar pentru proprietatea de pe str. Ploiești sau dacă a inclus ambele proprietăți. De asemenea, apreciez că se impune formularea de critici și cu privire la modalitatea de stabilire a impozitului majorat cu 200% pentru str. Ploiești, în condițiile în care nota de constatare nr. 112/05.12.2023 (prin care a fost evaluată starea tehnică a clădirii) nu mi-a fost niciodată comunicată. De asemenea, au fost ignorate și lucrările de reparație a fațadelor exterioare contractate și începute de către asociația de proprietari de pe str. Ploiești.

5. Din punctul meu de vedere, apreciez că se impune admiterea prezentei contestații fiscale pentru argumentele care urmează să fie expuse în cele ce urmează.

**B. CU PRIVIRE LA NELEGALITATEA HCL NR.
877/22.12.2023 DE MAJORARE A IMPOZITULUI CU 200%**

6. După cum se poate observa, în data de 05.12.2023 a fost realizată o evaluare cu privire la situația tehnică a imobilului, care a fost catalogat ca fiind neîngrijit, fiind propus spre o majorare a impozitului local pe clădire cu 200%. Doresc să menționez faptul că în virtutea dreptului la apărare, subsemnatului nu mi-a fost niciodată comunicată nota de constatare pentru a putea verifica cum au ajuns reprezentanții poliției locale la concluzia că starea tehnică a clădirii este nesatisfăcătoare.
7. În concluzie, a fost încălcat principiul respectării dreptului la apărare, reglementat de către art. 9 C.pr.fisc., în condițiile în care nota de constatare trebuie să fie atașată la hotărârea de consiliu local și la decizia de impunere (care sunt acte administrativ – fiscale). De altfel, nici la momentul formulării prezentei contestații fiscale subsemnatul nu am acces la nota de constatare pentru a putea decide dacă se pot sau nu formula critici cu privire la modul de evaluare a stării tehnice a clădirii. În consecință, apreciem că acesta este un prim motiv de nulitate a HCL nr. 877/2023 și a deciziei de impunere cu privire la impozitul pe clădiri aferent clădirii situate pe str. Ploiești.
8. Un al doilea motiv de nulitate este reprezentat de încălcarea prevederilor pct. 168 lit. c) din normele metodologice de aplicare a art. 489 Cod fiscal, cu următorul conținut:

a) 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;

9. Textul din Codul fiscal se reflectă în mod perfect identic și în cadrul art. 1 alin. (2) din HCL nr. 218/2020, care ca obiect regulamentul de punere în aplicare a art. 489 Cod fiscal cu privire la stabilirea impozitului majorat pentru clădiri neîngrijite. Din punctul nostru de vedere, HCL nr. 877/2023 și decizia de impunere aferentă au fost emise cu încălcarea acestor texte de lege. Astfel, asociația de proprietari Ploiești nr. 37 a încheiat contractul de execuție lucrări nr. 1/13.10.2023 pentru remedierea deficiențelor tehnice la fațadele tehnice. De asemenea, este de punctat aspectul că notificarea trimisă pe email către UAT Cluj – Napoca (înregistrată sub nr. 935935/48/16.11.2023), având ca obiect informarea autorității publice locale despre faptul că asociația de proprietari dorește să înceapă lucrările de renovarea.
10. Facem precizarea că pentru lucrările de renovarea aferente nu este necesară obținerea unei autorizații de construire, așa cum rezultă din cuprinsul prevederilor art. 11 alin. (1) lit. b) și lit. g) din Legea nr. 50/1991.
11. De asemenea, mai trebuie punctat aspectul că din motive obiective (imposibilitatea accesului pe terenul vecin situat la adresa administrativă Cluj – Napoca, str. Ploiești, nr. 39, județul Cluj) mai repede de data de 15.12.2023, având în vedere că proprietarii terenului vecin nu au permis accesul mai repede (în acest sens atașăm procesul – verbal din data de 07.12.2023, încheiat cu reprezentanții proprietății de pe str. Ploiești, nr. 39).

12. Art. 489 Cod fiscal sancționează indolența și pasivitatea proprietarilor în raport de starea tehnică a clădirilor. În contrast, se poate observa faptul că asociația de proprietari de pe str. Ploiești, nr. 37, jud. Cluj din care subsemnatul face parte, nu a ignorat situația tehnică a clădirii și a depus toate eforturile necesare pentru remedierea stării tehnice a clădirii. În concluzie, reprezentanții autorităților publice locale aveau obligația să observe faptul că în speță sunt incidente textele de lege mai sus menționate și că autoritatea publică locală avea obligația să nu procedeze la majorarea impozitului pe clădire.

13. Aceasta cu atât mai mult cu cât Statul român, prin UAT Cluj – Napoca, este proprietarul unui apartament în imobilul situat pe str. Ploiești, nr. 37 și a refuzat să participe la orice efort financiar pentru finanțarea lucrărilor de renovare (operațiuni care profită tuturor proprietarilor), aspect care a îngreunat strângerea fondurilor necesare pentru semnarea contractului de execuție lucrări. Ca atare, în sarcina celorlalți membri ai asociației nu se poate identifica o culpă sau o indolență în problema renovării clădirii (exact scopul urmărit de către art. 489 Cod fiscal), motiv pentru care se impune anularea HCL nr. 877/2023.

C. CU PRIVIRE LA NELEGALITATEA DECIZIEI DE IMPUNERE NR. 87484/05.02.2024

14. Unul dintre cele mai importante principii în materie de fiscalitate este reglementat de către art. 3 lit. b) Cod fiscal, după cum urmează:

certitudinea impunerii, prin elaborarea de norme juridice clare, care să nu conducă la interpretări arbitrare, iar termenele, modalitatea și sumele

de plată să fie precis stabilite pentru fiecare plătitor, respectiv aceștia să poată urmări și înțelege sarcina fiscală ce le revine, precum și să poată determina influența deciziilor lor de management financiar asupra sarcinii lor fiscale;

15. Modul de redactare a deciziei de impunere este mai mult decât deficitar având în vedere faptul că subsemnatul nu pot să identifice care este impozitul local aferent fiecărei din cele două proprietăți. De asemenea, este de criticat faptul că nu este prezentată nicio modalitate de calcul folosită de către organul fiscal local, pentru a se putea realiza o verificare a faptului dacă calculul în cauză a fost efectuat în mod corect sau nu, mai ales în contextul în care pentru una dintre proprietăți se propune majorarea impozitului cu 200%.
16. Un exemplu cu privire la modul în care este emisă decizia de impunere este reprezentat de faptul că subsemnatul sunt în imposibilitate obiectivă de a determina dacă subsemnatul datorează sau nu impozitul național reglementat de către art. 500¹ Cod fiscal, impozit care se datorează în raport de valoarea impozabilă a clădirilor determinată de către organele fiscale locale. Apreciem că acest aspect este suficient pentru anularea deciziei de impunere.
17. În consecință, pentru încălcarea principiului certitudinii impunerii și a dreptului la apărare, apreciez că se impune anularea deciziei de impunere, mai ales că toate informațiile necesare pentru determinarea impozitului local au fost puse de către subsemnatul la dispoziția autorității publice locale prin declarațiile fiscale depuse în termen de 30 de zile de la achiziționarea imobilelor în cauză.

Anexez prezentei următoarele:

a) Contract de execuție lucrări nr. 01/13.10.2023;

b) Notificare începere lucrări;

c) Proces – verbal încheiat cu proprietarii terenului situat în Cluj – Napoca, str. Ploiești, nr. 39, județul Cluj;

Cluj – Napoca, 19.02.2024

Semnătura,