

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
COMUNA DARLOS  
NR. 227 / 10.06.2021

CĂTRE,

DOMNUL/DOAMNA SC. MARINVEST SRL.

Adresa: SR. CĂZAR PERESCU NR. 22, AP. 23 OCLUJ NAPOCA

Comisia de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul comunei Darlos, în vederea aplicării prevederilor art.489 alin.5-8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și punctul 168 din H.G.nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, numită prin Dispoziția primarului nr. 74/2020, vă comunică prezenta:

### SOMAȚIE

Prin care vă pune în vedere ca până la data de 30.08.2021 să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/îngrijire a terenului/clădirii situate în localitatea DARLOS, nr. 590, comuna Darlos.

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

COMISIA

BOTA NICOLAE

SUCIU CARMEN

ALMĂȘAN LAURA

## FIȘA DE EVALUARE ȘI STABILIRE A STĂRII TEHNICE A CLĂDIRII DIN IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL/COMUNEI DARLOS

Proprietar SC. MARINVEST SRL

Adresă: CLUJ NAPOCA, STR. CEZAR PETRESCU NR.22, Ap 23

Data: 10.06.2021

### 1. ACOPERIȘ

| Învelitoare  |  | Punctaj |
|--|--|---------|
| <input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)   |  |         |
| <input type="checkbox"/> fără degradări              |  | 0       |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări minore | Învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale. | 2       |
| <input type="checkbox"/> degradări medii             | Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală), coamele sunt neetanșe, Necesită înlocuire și fixare.        | 6       |
| <input type="checkbox"/> degradări majore            | Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe, Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală.  | 10      |

\*Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindrila etc.

| Cornișă - Streașină - Atic                |   | Punctaj |
|---|---|---------|
| <input type="checkbox"/> fără degradări   |   | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate.  | 1       |
| <input type="checkbox"/> degradări medii  | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială. | 3       |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> degradări majore | Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecători. | 5 |
|---|---|---|

\* Indiferent dacă este streășină orizontală, înclinată sau înfundată.

| Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie      |  | Punctaj |
|---|--|---------|
| <input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)  |  |         |
| <input type="checkbox"/> fără degradări             |  | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore           | Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor.   | 1       |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări medii | Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate) și/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parțială.        | 3       |
| <input type="checkbox"/> degradări majore           | Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală. | 5       |

\*Indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decorația specifică (dacă există) etc.

## 2. FAȚADE

| Tencuială  |  | Punctaj |
|--|--|---------|
| <input type="checkbox"/> fără degradări              |  | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore            | Degradări punctuale ale tencuiei. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală.   | 2       |
| degradări medii                                      | Degradări locale ale tencuiei (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc.                     | 6       |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări majore | Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total. | 10      |

\*Se vor lua în considerare balcoanele, soclul și alte elemente componente ale fațadelor, dacă acestea există.

| Zugrăveală  |  | Punctaj |
|---|--|---------|
| <input type="checkbox"/> fără degradări             |  | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore           | Zugrăveală exfoliată. Posibilă remedierea  | 1       |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări medii | Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prafuit. Suprafețele se rezugrăvesc. | 3       |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> degradări majore | Zugrăveală exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatica neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de PMO. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate. | 5 |
|---|--|---|

\* Se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul etc. componente ale fațadelor spre stradă, dacă acestea există.

| Tâmplărie  |   | Punctaj |
|--|---|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> fără degradări |   | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore          | Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.   | 1       |
| <input type="checkbox"/> degradări medii           | Materiale componente deteriorate, deformată, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.   | 3       |
| <input type="checkbox"/> degradări majore          | Materiale componente puternic deteriorate și deformată. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respecta reglementările PUG avizat (de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original. Necesită înlocuire completă. | 5       |

\* Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane și jaluze, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine), porți de acces.

| Elemente decorative ale fațadei                               |   | Punctaj |
|---|---|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> nu există (nu este cazul) |   |         |
| <input type="checkbox"/> fără degradări                       |   | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări minore                     | Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei. | 2       |
| <input type="checkbox"/> degradări medii                      | Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.   | 6       |
| <input type="checkbox"/> degradări majore                     | Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.  | 10      |

\* Indiferent de materialul din care sunt alcătuite: stuc, piatră, fier, tablă, polistiren etc.

### 3. DEFICIENȚE STRUCTURALE VIZIBILE DIN EXTERIOR

| Șarpantă   |  | Punctaj |
|--|--|---------|
| <input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul) |  |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> fără degradări |  | 0       |
| <input type="checkbox"/> degradări medii           | Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere.   | 8       |
|  | Coșuri de fum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor.   |         |
| <input type="checkbox"/> degradări majore          | Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. | 15      |

\*Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarnele etc. componente ale șarpantei.

| Pereți  |  | Punctaj |
|---|--|---------|
| <input type="checkbox"/> fără degradări             |  | 0       |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări medii | Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.            | 16      |
| <input type="checkbox"/> degradări majore           | Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total. Clădire ruină. | 30      |

\* Indiferent de materialul din care este compusă structura verticală: zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton etc.

### 4. ÎMPREJMUIRE

|  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)   |   |   |
| <input type="checkbox"/> fără degradări              |   | 0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări minore | Zugrăveală și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate. Posibilă remedierea punctuală.  | 1 |
| <input type="checkbox"/> degradări medii             | Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață. | 3 |
| <input type="checkbox"/> degradări majore            | Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial.                                  | 5 |

\* Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elemente sale decorative.

## Cauzele degradărilor

|  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.               |
| <input checked="" type="checkbox"/> degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri                          |
| <input type="checkbox"/> degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a Regulamentului Local de Urbanism. etc. |

\* În evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele probabile ale degradărilor (una sau mai multe variante).

## 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. Degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafață. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.

#### Degradări medii.

Degradările trebuie sc îndepărtate cât mai curând, Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.

#### Degradări majore.

Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

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

#### Punctajul total.

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

#### Punctajul de referință.

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivei 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:

Stare tehnica buna : 0,1 % ÷ 6,0 %  
MAJORARE CU 300%

Stare tehnica satisfacatoare : 6,1 % ÷ 25,0 %  
MAJORARE CU 400%

Stare tehnica nesatisfacatoare : > 55 %  
25,1 % MAJORARE CU 500%

| PUNCTAJ TOTAL | PUNCTAJ REFERINȚĂ | PUNCTAJ PROCENTUAL | STAREA TEHNICA |
|---------------|-------------------|--------------------|----------------|
|---------------|-------------------|--------------------|----------------|

**COMISIA PENTRU IDENTIFICAREA, EVALUAREA ȘI STABILIREA STĂRII TEHNICE/DE FAPT A CLĂDIRILOR/TERENURILOR NEÎNGRIJITE DIN IMOBILELE SITUATE ÎN COMUNA DARLOS**

Membrii comisiei : Bota Nicolae

Suciu Carmen

Almasan Laura