

## Criterii de încadrare a clădirilor din municipiul Baia Mare în categoria clădirilor neîngrijite

**FIȘA DE EVALUARE A A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN MUNICIPIUL  
BAIA MARE**

Adresă: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_

Proprietar: \_\_\_\_\_

**1. Acoperiș**

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

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

<b>Cornișă – Streașină – Atic</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparația punctuală.	<b>1</b>
<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.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Necesită înlocuire totală. Risc pentru trecători	<b>5</b>

\*Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată

<b>Jghebur, burlane și elemente de tinichigerie</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Reparații punctuale și/sau curățarea acestora..	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe și deformate), înfundate ce necesită înlocuire parțială.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă, înfundate ce necesită înlocuire totală.	<b>5</b>

\*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 tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală,	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și se zugrăvesc.	6
<input 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 incidental. Posibilă remedierea punctual.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveală exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveală exfoliată și/sau deteriorată peste 30% din suprafață. Suprafață în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric eliberat de PMO. Suprafețele se refac și se zugrăvesc în totalitate.	5

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

Tâmplărie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scorjită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elementele de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformat, 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 deformat. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respectă reglementările PUG avizat (de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea deisingului 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 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 atmosferei și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei.	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinchigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10

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

### 3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, cu elemente de decorație lipsă, deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabe, capriori, etc.	<b>2</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale șarpantei (10%-30% din suprafața învelitorii), lipsa coamelor, cosoroabelor, capriorilor, etc	<b>6</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformă majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.	<b>15</b>

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

Pereți		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente lipsă (colțuri de clădire, soclu, maxim 10% din suprafață), completările se vor face în baza unui proiect autorizat.	<b>6</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mai mari (colțuri de clădire, soclu, 10%-30% din suprafață ), completările se vor face în baza unui proiect autorizat	<b>10</b>
<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.	<b>30</b>

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

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

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

#### Cauzele degradărilor

- degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.
- degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri
- degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a R.L.U. etc

\*În evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele posibile 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 la suprafața lor. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. **Caracterul arhitectural se păstrează.**

**Degradări medii**  
Degradările trebuie eliminate 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 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**

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

**Punctajul de referință**  
În cazul în care imobilul nu are elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă, nu vor 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 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 limitele:

Stare tehnică <b>foarte bună: 0%</b>	<b>stare corespunzătoare</b>
Stare tehnică <b>bună: 0,1 ÷ 6,0%</b>	<b>stare corespunzătoare</b>
Stare tehnică <b>satisfăcătoare: 6,1 ÷ 25,0%</b>	<b>stare corespunzătoare</b>
Stare tehnică <b>nesatisfăcătoare: &gt;25,0%</b>	<b>stare necorespunzătoare</b>

**Categoria de impozitare a clădirii**

. Supraimpozitare cu 200% pentru punctaj procentual >25,0%

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICĂ
_____	_____	_____	_____

**COMISIA**

PREȘEDINTE:

MEMBRII: