ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL
Cod poștal: 727185; Cod Fiscal: 5506727
www.comunadolhesti.ro; primaria_dolhesti@yahoo.com
Tel. 0230549212; Fax 0230549249

HOTĂRÂRE
privind stabilirea nivelurilor valorilor impozabile, impozite și taxele locale și alte taxe asimilate acestora, amenzile precum și chiriile și tarifele aplicabile pentru anul 2026

Consiliul local al comunei Dolheşti,judeţul Suceava ;
Având în vedere:
-Referat de aprobare a primarului comunei Dolheşti, domnul Cristinel Neculai Bărculescu, înregistrată cu nr.1061 din 04.03.2025;
-Raportul de specialitate al Compartimentului financiar, contabil, întocmit de dl. Darabă Daniel, înregistrat sub nr. 1815 din 04.04.2025 ;
Avizul Comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism, înregistrat sub nr.1967 din 11.04.2025 ;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protectie socială, activități social culturale, culte, protectie copii, tineret și sport, înregistrat sub nr.1968 din 11.04.2025;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, validare, înregistrat sub nr. 1969 din 11.04.20254;
- Prevederile art16 alin(2),art27 şi art.30 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale , cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile art 183 alin(2), art185,art.215-219 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.454 - 476,art479, art.484 - 491 și art 496 - 498 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 2 alin(2) ,lit.„e" și „f" și art (3) alin.(2) din Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național ,Secțiunea IV - a Rețeaua de localități;
- Prevederile OG nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor , cu modificările şi completările ulterioare;
Prevederile art.5 alin.(2) şi art.8, alin.(2) din Legea nr.145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieţei produselor din sectorul agricol, cu modificările şi completările ulterioare;
În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1) alin(4)lit.„c" şi art. 196 alin.(1)lit.„a" şi art.197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă pentru **anul 2026** nivelurile pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora, precum și amenzile aplicabile, conform anexelor de la nr. 1 la nr.10, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – **Rangul** satelor componente ale comunei Dolheşti este:
- **rangul IV** –satul Dolheştii Mari;
- **rangul V** –satele Dolheştii Mici şi Valea Bourei.

Art.3 - **Delimitarea zonelor** din cadrul satelor privind stabilirea impozitului pe **terenurile din intravilan** sunt:
- **ZONA A** –terenul pe ambele părţi ale D.J. 208 Dolheştii Mari şi Dolheştii Mici şi D.J. 208 E –Valea Bourei.
- **ZONA B** – restul terenului de la drumurile comunale din toate satele componente comunei Dolheşti

- ZONA A – terenul situat în extravilanul celor trei sate-Dolheştii Mari, Dolheştii Mici şi Valea Bourei.

Art. 4 – Se aprobă scutirea de plata impozitelor şi taxelor locale, precum şi plata impozitului pentru terenul intravilan şi extravilan a veteranilor de război, văduvelor de război şi văduvele veteranilor de război care nu s-au recăsătorit, precum şi de la plata impozitului pe clădiri pentru locuinţa situată la adresa de domiciliu, impozitul pe terenul aferent acesteia şi taxa pentru un singur mijloc de transport aflat în proprietate sau coproprietate şi pentru taxa de salubrizare a persoanelor eroi –martiri sau luptători în Revoluţia din decembrie 1989.

Art.5- Se aprobă scutirea de impozitul pe clădiri, impozitul pe teren, taxa pentru eliberarea unei autorizaţii pentru desfăşurarea unei activităţi economice, impozitul pentru un singur mijloc de transport aflat în proprietate sau coproprietate şi taxa de salubrizare a persoanelor cu handicap grav sau accentuat (grad II) şi de persoanele încadrate în gradul I de invaliditate şi a reprezentanţilor legali ai minorilor cu handicap grav sau accentuat precum şi a persoanelor prevăzute în anexa nr. 10 .

Art. 6 - Contribuabilii care achită integral impozitul pe clădiri, teren şi mijloace de transport a anului respectiv, până la data de 31 martie inclusiv, vor beneficia de acordarea unei bonificaţii de 10%.

Art.7 Pentru neachitarea în termen a taxelor şi impozitelor locale se percep majorări de întârziere de 1 ‰ pe lună.

Art.8 - Primarul comunei şi personalul de specialitate din cadrul Compartimentului impozite şi taxe, financiar, contabil, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

JUDEŢUL SUCEAVA – CONSILIUL LOCAL – ROMÂNIA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Costică Crăciun, consilier local

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei,
jr.Nina ROTARU

DOLHEŞTI, 14 aprilie 2025
Nr. 14

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL nr.14/14.04.2025			
Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.14/2025 s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☐ calificată[2]	14.04.2025	
2	Comunicarea către primar[2])	15-04-2025	
3	Comunicarea către prefectul judeţului[3])	15-04-2025	
4	Aducerea la cunoştinţa publică[4])+[5])	15-04-2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4])+[5])		
6	Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz	15-04-2025	

Anexa nr. 1 la Hotărârea
Nr. 14 din 14-04-2024

CAPITOLUL II – IMPOZITUL ŞI TAXA PE CLĂDIRI VALORILE IMPOZABILE pe metru pătrat de suprafaţă construită desfăşurată la clădiri, în cazul persoanelor fizice Art. 457 alin. (2)		
Tipul clădirii	**Valoarea impozabilă - lei/m²-**	
	Cu instalaţii de apă, canalizare, electrice şi încălzire (condiţii cumulative)	**Fără instalaţii de apă, canalizare, electrice sau încălzire**
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereţi exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic şi/sau chimic	1572	940
B. Clădire cu pereţii exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic şi/sau chimic	469	311
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereţi exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic şi/sau chimic	313	272
D. Clădire-anexă cu pereţii exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic şi/sau chimic	193	113
E. În cazul contribuabilului care deţine la aceeaşi adresă încăperi amplasate la subsol, demisol şi/sau la mansardă, utilizate ca locuinţă, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A-D	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii
F. În cazul contribuabilului care deţine la aceeaşi adresă încăperi amplasate la subsol, la demisol şi/sau la mansardă, utilizate în alte scopuri decât cel de locuinţă, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A-D	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii

NOTĂ:

1. ***Coeficientul de impozitare se calculează astfel: clădiri rezidenţiale, persoane fizice – 0,2%; clădiri nerezidenţiale, persoane fizice – 1,3%; clădiri rezidenţiale, persoane juridice – 0,2%; clădiri nerezidenţiale, persoane juridice – 1,3%; clădiri nerezidenţiale utilizate în domeniul agricol, persoane fizice şi juridice – 0,4%.***
2. ***În cazul unei clădiri a cărei valoare nu a fost reevaluată în ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referinţă cota de impozitare este de 5 % şi se aplică valorii de inventar a acesteia.***

Art. 465 alin. (5)

Rangul localității	Coeficientul de corecție
0	8,00
I	5,00
II	4,00
III	3,00
IV	1,10
V	1,00

Anexa nr. 4 la Hotărârea
Nr. 14 **din** 14-04-2025

IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN
Art. 465 alin. (7)

- lei/ha -

Nr. crt.	Categoria de folosinţă	Impozit
1	Teren cu construcţii	52
2	Teren arabil	84
3	Păşune	45
4	Fâneaţă	45
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 5.1	94
5.1	Vie până la intrarea pe rod	X
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 6.1	95
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	X
7	Pădure sau alt teren cu vegetaţie forestieră, cu excepţia celui prevăzut la nr. crt. 7.1	26
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani şi pădure cu rol de protecţie	X
8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	7
8.1	Teren cu amenajări piscicole	55
9	Drumuri şi căi ferate	X
10	Teren neproductiv	X

	4	Masa de cel puţin 15 tone, dar mai mică de 18 tone	634	1436
	5	Masa de cel puţin 18 tone	634	1436
II	**3 axe**			
	1	Masa de cel puţin 15 tone, dar mai mică de 17 tone	159	281
	2	Masa de cel puţin 17 tone, dar mai mică de 19 tone	281	581
	3	Masa de cel puţin 19 tone, dar mai mică de 21 tone	581	755
	4	Masa de cel puţin 21 tone, dar mai mică de 23 tone	755	1164
	5	Masa de cel puţin 23 tone, dar mai mică de 25 tone	1164	1811
	6	Masa de cel puţin 25 tone, dar mai mică de 26 tone	1164	1811
	7	Masa de cel puţin 26 tone	1164	1811
III	**4 axe**			
	1	Masa de cel puţin 23 tone, dar mai mică de 25 tone	755	763
	2	Masa de cel puţin 25 tone, dar mai mică de 27 tone	763	1194
	3	Masa de cel puţin 27 tone, dar mai mică de 29 tone	1194	1901
	4	Masa de cel puţin 29 tone, dar mai mică de 31 tone	1901	2819
	5	Masa de cel puţin 31 tone, dar mai mică de 32 tone	1901	2819
	6	Masa de cel puţin 32 tone	1901	2819

Art. 470 alin. (6)
Combinaţii de autovehicule (autovehicule articulate sau trenuri rutiere) de transport marfă cu masa totală maximă autorizată egală sau mai mare de 12 tone

Numărul de axe şi greutatea brută încărcată maximă admisă			**Impozitul (în lei/an)**	
			Ax(e) motor(oare) cu sistem de suspensie pneumatică sau echivalentele recunoscute	**Alte sisteme de suspensie pentru axele motoare**
I	**2+1 axe**			
	1	Masa de cel puţin 12 tone, dar mai mică de 14 tone	0	0
	2	Masa de cel puţin 14 tone, dar mai mică de 16 tone	0	0

	2	Masa de cel puţin 38 tone, dar mai mică de 40 tone	2382	3297
	3	Masa de cel puţin 40 tone, dar mai mică de 44 tone	3297	4878
	4	Masa de cel puţin 44 tone	3297	4878
V	**3+3 axe**			
	1	Masa de cel puţin 36 tone, dar mai mică de 38 tone	975	1179
	2	Masa de cel puţin 38 tone, dar mai mică de 40 tone	1179	1763
	3	Masa de cel puţin 40 tone, dar mai mică de 44 tone	1763	2808
	4	Masa de cel puţin 44 tone	1763	2808

Art. 470 alin. (7) **Remorci, semiremorci sau rulote**	
Masa totală maximă autorizată	**Impozit** **- lei -**
a. Până la 1 tonă, inclusiv	16
b. Peste 1 tonă, dar nu mai mult de 3 tone	56
c. Peste 3 tone, dar nu mai mult de 5 tone	87
d. Peste 5 tone	109
Art. 470 alin. (8) **Mijloace de transport pe apă**	
1. Luntre, bărci fără motor, folosite pentru pescuit şi uz personal	31
2. Bărci fără motor, folosite în alte scopuri	86
3. Bărci cu motor	314
4. Nave de sport şi agrement	0
5. Scutere de apă	314
6. Remorchere şi împingătoare:	X
a) până la 500 CP, inclusiv	875
b) peste 500 CP şi până la 2000 CP, inclusiv	1428
c) peste 2000 CP şi până la 4000 CP, inclusiv	2198
d) peste 4000 CP	3518
7. Vapoare – pentru fiecare 1000 tdw sau fracţiune din acesta	285
8. Ceamuri, şlepuri şi barje fluviale:	X
a) cu capacitatea de încărcare până la 1500 de tone, inclusiv	285
b) cu capacitatea de încărcare de peste 1500 de tone şi până la 3000 de tone, inclusiv	437
c) cu capacitatea de încărcare de peste 3000 de tone	768

Notă:

În cazul mijloacelor de transport hibride, impozitul se reduce cu 50%

Art. 474 alin. (14) Taxă pentru autorizarea amplasării de chioșcuri, containere, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame situate pe căile și spațiile publice	10 lei pentru fiecare m.p. de suprafață ocupată de construcție
Art. 474 alin. (15) Taxă pentru eliberarea ubei autorizații privind lucrările de racorduri și branșamente la rețelele publice de apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefonie și televiziune prin cablu	32 lei pentru fiecare racord
Art. 474 alin. (16) Taxă pentru eliberarea certificatului de nomenclatură stradală și adresa	201
Art. 475 alin. (1) Taxa pentru eliberarea autorizaţiilor sanitare de funcţionare	32
Art. 475 alin. (2) Taxa pentru eliberarea atestatului de producător	60
Taxa pentru eliberarea carnetului de comercializare a produselor	20
Art. 475 alin. (3) Taxa pentru eliberarea autorizaţiei privind desfăşurarea activităţii de alimentaţie publică pentru persoanele a căror activitate se încadrează în grupele CAEN: 561 - Restaurante, 563 – Baruri și alte activități de servire a băuturilor și 932 – Alte activități recreative și distractive	- Suprafață de până la 500 m.p. – 330 lei - Suprafață de peste 500 m.p. – 820 lei
Art.475 alin. (3) Taxă viză anuală a autorizaţiei privind desfăşurarea activităţii de alimentaţie publică con CAEN 561, 563, 932	- Suprafață de până la 500 m.p. – 200 lei - Suprafață de peste 500 m.p. – 500 lei

Notă: la taxa de eliberare a atestatului de producător , respectiv carnetului de comercializare a produselor se adaugă recuperarea contravalorii imprimatelor conform facturii de achiziție-contravaloare atestat producător și carnet de comercializare a produselor

Anexa nr. 7 la Hotărârea
Nr. 14 **din** 14-04-2025

CAPITOLUL VI – TAXA PENTRU FOLOSIREA MIJLOACELOR DE RECLAMĂ ŞI PUBLICITATE		
Art. 478 alin. (2)	**Taxa pentru afişaj în scop de reclamă şi publicitate:** - lei/m^2 sau fracţiune de m^2 -	
	a) în cazul unui afişaj situat în locul în care persoana derulează o activitate economică	48
	b) în cazul oricărui alt panou, afişaj sau structură de afişaj pentru reclamă şi publicitate	33

Anexa nr. 9 la Hotărârea
Nr. 14 din 14-04-2025

ALTE TAXE LOCALE

Nr. crt.	Alte taxe locale aplicabile persoanelor fizice şi juridice	Nivelurile indexate pentru anul 2026
1	Taxă xerox – lei/pagină	1
2	Taxă fax – lei/fax transmis	5
3	Taxă pentru eliberare adeverinţe, copii după documentele din arhiva unităţii	10 lei/pagină
4	Taxă remăsurare teren – comisia comunală	500
5	Taxă înregistrare contracte de arendă	70
6	Taxă imprimate autorizaţii de construire	1 leu/pagină
8	Taxă eliberare certificat de atestare fiscală	15
9	Taxă înregistrare vehicule cu mişcare lentă (inclusiv taxa certificat înregistrare)	
	- Moped, cvatriciclu	50
	- Tractor, remorca, alte ulâtilaje agricole sau forestiere	100
10	Taxă pentru oficierea căsătoriilor în zilele de sâmbătă și dumnică la sediul primăriei	200
11	Taxă pentru oficierea căsătoriilor în afara sediului primăriei	300
12	Taxă divorţ	750
13	Taxă viză anuală carnet de comercializare a produselor	100
14	Taxa eliberare adeverință (poliție, cadastru, notariat, etc.)	5
15	Taxă închiriere cămin cultural: - lei/h	
	- sala mare	500
	- sala mică	150
16	Contravaloare plăcuță număr casă (locuință)	25
17	Taxă comerț stradal	100 lei/ zi
18	Taxă pentru eliberarea autorizației de funcționare pentru desfășurarea unei activități economice persoane fizice autorizate (AF, II, IF, PFA) și persoane juridice pe raza comunei	80
19	Taxă viză autorizație funcționare – activități economice	40
20	Taxă viză contract de înstrăinare-dobândire a unui mijloc de transport/ factură/fișă înmatriculare, în vederea dobândirii sau înstrăinării mijloacelor de transport	50
21	Taxă documentații procedură vânzare teren extravilan – pentru fiecare documentație în parte (Legea 17)	50
22	Taxă încheiere contract furnizare apă/canal	50 lei din care: - 25 lei – apă - 25 lei - canal
23	Taxă rebranșare apă	100 lei
24	Taxă vidanjare	150 lei/tonă

Persoanele în vârstă de peste 80 de ani sunt scutite de la plata taxei de salubrizare.

Persoanele/familiile plecate în străinătate și care nu au revenit în țară de o perioadă mai mare de 1 an sunt scutite de la plata taxei de salubrizare pe baza unei cereri şi a documentelor justificative depuse.

La gospodăriile unde clădirile nu sunt finalizate sau proprietarii sunt decedați și nu locuiește nimeni în ele, nu se calculează taxa de salubrizare.

Cultele religioase recunoscute în România sunt scutite de la plata taxei de salubrizare.

Conform art. 456, alin. (2), lit. e, și art. 464, alin. (2), lit. a din Legea 227/2015, se scutesc de impozitul/taxa pe cladire și impozitul pe teren, clădirile restituite potrivit art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și terenul aferent clădirii restituite (teren curți-construcții).

Scutirile de taxe și impozite locale se aplică în urma înregistrării cererilor cetățenilor, având anexate documente justificative în aceste sens, respectiv: certificat medical, decizie pensionare (Legea 118), contract de muncă în străinătate sau alt document din care rezultă faptul că persoana respectivă este plecată în străinătate.

PRIMAR,
Prof. CRISTINEL NECULAI BĂRCULESCU

ÎNTOCMIT,
Insp. Darabă Daniel

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSTICĂ CRĂCIUN

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Jr. ROTARU NINA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL
Cod poștal: 727185; Cod Fiscal: 5506727
www.comunadolhesti.ro; primaria_dolhesti@yahoo.com
Tel. 0230549212; Fax 0230549249

HOTĂRÂRE
privind aprobarea rectificării bugetului local pe anul 2025 și a estimărilor pentru anii 2026, 2027 și 2028

Consiliul Local al comunei Dolheşti ;
Având în vedere :
- Referatul de aprobare a primarului comunei dl. Cristinel Neculai Bărculescu, înregistrat sub nr.1837 din 07.04.2025 ;
- Raportul de specialitate al Compartimentului financiar contabil, întocmit de doamna Darabă Narcisa Daniela, înregistrat sub nr. 1838 din 07.04.2025;
-Adresa nr. SVG_STZ/953/25.03.2025 a Administrația Județeană a Finanțelor Publice Suceava;
-Avizul la PH acordat de Comisia de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism, înregistrat sub nr. 1967 din 11.04.2025 ;
-Prevederile art.49 alin.(5,6,7) din Legea nr. 273/2006 privind Finanţele publice locale cu modificările şi completările ulterioare ;
- Prevederile Legii nr.9/2025 a bugetului de stat pe anul 2025;
În temeiul prevederilor art.129 alin. (4),lit. a); art.139 alin.(3),lit. a), art.196 alin. (1)lit.a) și art.197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1- Se aprobă rectificarea bugetului local pe anul 2025 și a estimărilor pentru anii 2026, 2027 și 2028 conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 -Primarul comunei şi Compartimentul financiar- contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3 Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al comunei Instituției Prefectului-Județul Suceava, primarul comunei şi Compartimentul financiar-contabil.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Costică Crăciun, consilier local

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei,
jr.Nina ROTARU

DOLHEȘTI, 14 aprilie 2025
Nr. 15

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL nr.15/14.04.2025

Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.15/2025 s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☐ calificată[2]	14.04.2025	
2	Comunicarea către primar[2])	15-04-2025	
3	Comunicarea către prefectul judeţului[3])	15-04-2025	
4	Aducerea la cunoştinţa publică[4])[+5])	15-04-2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4])[+5])		
6	Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz	15-04-2025	

Anexa nr.1 la HCL nr. 15/14-04-2025

IANIA
ETUL: SUCEAVA
ATEA: COMUNA DOLHESTI - CIF: 5506727

INFLUENTE LA BUGETUL LOCAL DE VENITURI SI CHELTUIELI

Rectificare din data '07.04.2025' - Bugetul local

Lei

mirea indicatorilor	Cod indicator	TOTAL 2025	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Estimari 2026	Estimari 2027	Estimari 2028
AL VENITURI (cod 2+00.15+00.16+00.17+45.02+46.02+48.02)	00.01	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
ENITURI CURENTE (cod 00.03+00.12)	00.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
ENITURI FISCALE (cod 00.04+00.09+00.10+00.11)	00.03	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
MPOZITE SI TAXE PE BUNURI SI SERVICII (cod +12.02+15.02+16.02)	00.10	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
e defalcate din TVA (cod .01+11.02.02+11.02.05+11.02.06)	11.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
e defalcate din taxa pe valoarea adaugata pentru area cheltuielilor descentralizate la nivelul nelor, oraselor, municipiilor, sectoarelor si cipiului Bucuresti	11.02.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
L CHELTUIELI (cod +59.02+64.02+69.02+79.02)	**49.02**	**364.000**	**0**	**197.000**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
TUIELI CURENTE (cod)+30+40+50+51+55+56+57+59)	01	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
JL II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la +20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
i si servicii	20.01	331.500	0	164.500	92.000	75.000			
iale pentru curatenie	20.01.02	15.000	0	5.000	5.000	5.000			
it, Iluminat si forta motrica	20.01.03	134.300	0	75.000	35.000	24.300			
canal si salubritate	20.01.04	10.000	0	5.000	5.000	0			
ranti si lubrifianti	20.01.05	15.700	0	5.000	5.000	5.700			
, telecomunicatii, radio, tv, internet	20.01.08	8.000	0	5.000	3.000	0			
unuri si servicii pentru intretinere si functionare	20.01.30	148.500	0	69.500	39.000	40.000			
atii curente	20.02	29.500	0	29.500	0	0			
tire profesionala	20.13	3.000	0	3.000	0	0			
a III-a CHELTUIELI SOCIAL-CULTURALE (cod +66.02+67.02+68.02)	64.02	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
mant (cod 65.02.03 la 05+65.02.07+65.02.11+65.02.50)	**65.02**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
TUIELI CURENTE (cod +30+40+50+51+55+56+57+59)	01	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
L II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la -20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
si servicii	20.01	331.500	0	164.500	92.000	75.000			

mirea indicatorilor	Cod indicator	TOTAL 2025	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Estimari 2026	Estimari 2027	Estimari 2028
riale pentru curatenie	20.01.02	15.000	0	5.000	5.000	5.000			
zit, Iluminat si forta motrica	20.01.03	134.300	0	75.000	35.000	24.300			
canal si salubritate	20.01.04	10.000	0	5.000	5.000	0			
uranti si lubrifianti	20.01.05	15.700	0	5.000	5.000	5.700			
, telecomunicatii, radio, tv, internet	20.01.08	8.000	0	5.000	3.000	0			
unuri si servicii pentru intretinere si functionare	20.01.30	148.500	0	69.500	39.000	40.000			
atire profesionala	20.13	3.000	0	3.000	0	0			
amant secundar (cod 65.02.04.01 la 65.02.04.03)	**65.02.04**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
amant secundar inferior	**65.02.04.01**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
a a V-a ACTIUNI ECONOMICE (cod +81.02+83.02+84.02+87.02)	79.02	29.500	0	29.500	0	0	0	0	0
porturi (cod 84.02.03+84.02.06+84.02.50)	**84.02**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	0
TUIELI CURENTE (cod)+30+40+50+51+55+56+57+59)	01	29.500	0	29.500	0	0	0	0	0
JL II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la +20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	29.500	0	29.500	0	0	0	0	0
ratii curente	20.02	29.500	0	29.500	0	0			
port rutier (cod 84.02.03.01 la 84.02.03.03)	**84.02.03**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	0
uri si poduri	**84.02.03.01**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	0
EZERVE, EXCEDENT / DEFICIT	96.02	0	0	0	0	0	0	0	0

ORDONATOR DE CREDITE,

BARCULESCU CRISTINEL NECULAI

INTOCMIT,

DARABĂ NARCISA DANIELA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSTICĂ CRĂCIUN

Secretar general al comunei,
Jr. NINA ROTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL
Cod poștal: 727185; Cod Fiscal: 5506727
www.comunadolhesti.ro; primaria_dolhesti@yahoo.com
Tel. 0230549212; Fax 0230549249

HOTĂRÂRE

privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare și constituirea unei Comisii pentru negocierea prețului privind achiziționarea unui imobil, teren în suprafață de 1200 mp situat în intravilanul satului Dolheștii Mari(lângă cimitir) de la numita Sandu Nicoleta

Consiliul Local al comunei Dolhesti, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a primarului comunei Dolhești, județul Suceava, domnul Cristinel Neculai Bărculescu, înregistrat sub nr.1825 din 04.04.2025;
- Raportul de specialitate al consilierului de achiziții, dna Camciuc Gabriela,înregistrat sub nr.1826 din 04.04.2025;
- Notă de fundamentare nr. 1827 din 04.04.2025;
- Oferta de vânzare a numitei Sandu Nicoleta, în vederea vânzării unei suprafețe de teren de 1200 mp, situat în intravilanul satului Dolheștii Mari(lângă cimitir);
- Raportul de evaluare a terenului întocmit de către S.C BELCASA S.R.L. Suceava, nr.18 din 28.03.2025;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism, înregistrat sub nr.1967 din 11.04.2025;
- Avizul Comisiei de specialitate învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, tineret și sport, înregistrat sub nr. 1968 din 11.04.2025;
- Avizul Comisiei administrație publică locală, juridică și de disciplină, validare, înregistrat sub nr. 1969 din 11.04.2025;
- Prevederile art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, repblicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin(1) și alin(2) lit.c), art.139 alin(2), coroborat cu art.196 alin(1) lit.a) și art.197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește și se aprobă **Raportul de evaluare pentru suprafața de 1200 mp, cu CFnr.30082 și nr.cadastral 30082** situat în intravilanul satului Dolheștii Mari, în vederea cumpărării acestuia, raport întocmit de evaluatorul autorizat S.C.BELCASA S.R.L, proprietar Sandu Nicoleta, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se constituie Comisia de negociere a prețului privind achiziționarea unui imobil, teren în suprafață de 1200 mp formată din :

1.Crăciun Costică, administrator public
2.Rotaru Petru, insp.-urbanism
3.Camciuc Gabriela, consilier achiziție publică
4.Albu Angelica, insp-asist. Socială
5.Mărian Adina, referent IA

Art.3 Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de primarul comunei și Compartimentul financiar contabil, achiziții publice, impozite și taxe, gestiune bunuri și buget

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Costică Crăciun, consilier local

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei,
jr Nina ROTARU

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL nr.16/14.04.2025			
Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.16/2025 s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☑ absolută ☐ calificată[2]	14.04.2025	
2	Comunicarea către primar[2])	15-04-2025	
3	Comunicarea către prefectul judeţului[3])	15-04-2025	
4	Aducerea la cunoştinţa publică[4])[+5])	15-04-2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4])[+5])		
6	Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz	14-04-2025	

S.C. BELCASA S.R.L.
Suceava str. Stefan cel Mare nr.37, jud. Suceava, J33/906/1.09.2004, cod fiscal RO16727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

PRIMĂRIA COMUNEI DOLHEȘTI
JUDEȚUL SUCEAVA
INTRARE NR. 1640
Anul 2025 luna 03 ziua 28

Nr. 18 din 28.03.2025

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN cu nr. cad. 30082 in suprafata de 1.200 mp – teren arabil, intravilan

Scopul evaluarii: STABILIREA VALORII DE VANZARE

Solicitant: PRIMARIA COMUNEI DOLHESTI, CIF:5506727

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI DOLHESTI

Proprietar: SANDU NICOLETA SI PANTIRU ILEANA (DREPT DE UZUFRUCT VIAGER)

Adresa proprietate: Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava

Valoarea de piata:

Cartea Funciara	30082 Dolhesti	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	99.500 lei	20.000 €
1.200 mp	83 Lei/mp	16,6 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-25	4,9761 lei/euro

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat

28.03.2025

CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTĂ AI EVALUARII

a) Identificarea si competenta evaluatorului
b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
c) Scopul evaluarii
d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
e) Tipul valorii
f) Data evaluarii
g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
i) Ipoteze si ipoteze speciale
j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
l) Descrierea raportului
m)Riscul garantiei

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
II.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
II.4. Informatii despre amplasament
II.5. Descrierea constructiilor
II.6. Date privind impozitele si taxele
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioaresi ofertele sau cotatiile curente

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piata specifica
III.2. Oferta competitiva
III.3. Analiza cererii
III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare
V.1. Abordarea prin piata
V.2. Abordarea prin venit
V.3. Abordarea prin cost

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE RAPORT

-Fotografii
-Comparabile
-Documente

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

S.C. BELCASA S.R.L.
Suceava str. Stefan cel Mare nr.37, jud. Suceava, J33/906/1.09.2004, cod fiscal RO16727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

SINTEZA EVALUARII

Nr. 18 din 28.03.2025

Utilizator desemnat	**PRIMARIA COMUNEI DOLHESTI, CIF: 5506727**
Nume proprietar	**SANDU NICOLETA SI PANTIRU ILEANA (DREPT DE UZUFRUCT VIAGER)**
Tipul proprietatii (teren de constructii, comercial, industrial, etc)	**TEREN in suprafata de 1.200 mp - teren arabil si intravilan**
Adresa proprietatii	**Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava**
Inspectia proprietatii	Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat Georgeta Lazarovici, in data de 27.03.2025.
Identificare cadastrala	**Carte Funciara** / **Numar cadastral** 30082 DOLHESTI / 30082- **TEREN** in suprafata de 1.200 mp
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor	- Extras de carte funciara nr. 9170 din 18.03.2025, emis de BCPI FALTICENI - Plan de amplasament si delimitare a imobilului - Certificat de urbanism nr. 7 din 24.03.2025, emis Primaria com. DOLHESTI
Dreptul de proprietate evaluat	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului
Situatia/utilizarea actuala a imobilului	Categoria de folosinta: teren arabil, intravilan
Cea mai buna utilizare	intravilan
Regim urbanistic	POT: Nu se cunoaste CUT: Nu se cunoaste
Suprafete (mp) / **Teren**	St: 1.200 mp - teren arabil
Observatie	Suprafata terenului din acte este de 1.700 mp, conform masuratorii parcela de teren evaluata are 1.200 mp.

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

Descrierea zonei si a amplasamentului ***Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial.***	Proprietatea este amplasata in: Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona rurala, locatie mediana, avand retea de curent electric In zona proprietatii. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare incomplete. Poluare fonica si de mediu in limite normale. Zona necontaminata. Ambient civilizat.

Descriere teren:

Accesul catre proprietate:

Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.

Deschidere la strada	Deschiderea 33,76 ml		
Regim juridic pentru drumul de acces:	**drum public**	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Tip drum de acces:	**drum asfaltat**		
Utilitati edilitare existente pentru zona proprietatii evaluate / pe proprietatea evaluata **Distanta fata de utilitati**	Tip retele / instalatii	Distanta: in zona proprietatii	
	Electrice	☒	In zona proprietatii
	Incalzire	☐	Nu este
	Alimentare cu apa	☐	Nu este
	Alimentare cu gaze	☐	Nu este
	Canalizare	☐	Nu este
Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.		

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul acestora este de: LEI ..... EUR .....

Observatii/mentiuni speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- superficie, uzufruct, clauze speciale:

Act Notarial nr. 3729, din 17/02/1995 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SUCEAVA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SANDU NICOLETA	

Act Notarial nr. 3729, din 17/02/1995 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN SUCEAVA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PANTIRU ILEANA	

Concluzie privind imobilul evaluat	Teren amplasat in: Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona rurala, locatie mediana, avand retea de curent electric in zona proprietatii. Fara risc major de natura seismica.

Abordari in evaluare:

1: Abordarea prin piata

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile teren arabil sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila teren arabil si proprietatea de evaluat.

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA

(valoarea nu include TVA)

Cartea Funciara	30082 Dolhesti	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	99.500 lei	20.000 €
1.200 mp	83 lei/mp	16,6 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-25	4,9761 lei/euro

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
LAZAROVICI GEORGETA
LEGITIMATIE 13625 /2025
SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. NR. 0728

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA Legitimația Nr. 13625 Valabil 2025 Specializarea: EPI, EPM ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ BELCASA S.R.L. SUCEAVA

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	**LAZAROVICI OLTEA – GEORGETA** Declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
Legitimatie ANEVAR	13625
Parafa	13625/2025
SOCIETATEA DE EVALUARE	S.C. "BELCASA" S.R.L. Compania este certificata pentru „Evaluari de proprietati imobiliare" si "Evaluari de bunuri mobile".
Adresa evaluatorului	➢ Municipiul: Suceava ➢ Str. Stefan cel Mare nr.37, bloc E2, sc.D, ap.4 ➢ Telefon: Tel: 0745237877 ➢ E-mail: belcasasv@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Client: PRIMARIA COMUNEI DOLHESTI

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI DOLHESTI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **STABILIREA VALORII DE VANZARE**

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

Dreptul de proprietate evaluat A fost evaluat dreptul deplin de proprietate.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA	**TEREN IN SUPRAFATA DE 1.200 mp - teren arabil**
Adresa proprietatii	Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava.
Titularul dreptului de proprietate	**COMUNA DOLHESTI, CIF: 5506727**
Identificare cadastrala	➢ Numar cadastral: 30082 ➢ Numar carte funciara: CF Nr. 30082 DOLHESTI

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea intocmita conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele utilizatorului, reprezinta o estimare a ***valorii de piata*** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardulele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform acestor standarde:

*"**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2022, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general)

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **27.03.2025.**
Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,9773.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor si datele furnizate de client pana la data de **27.03.2025**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.
Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Lazarovici Oltea - Georgeta in data de 27.03.2025. Inspectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.
Data de referinta a evaluarii este 27.03.2025.
Data raportului de evaluare este 28.03.2025.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe durata acestei evaluari este adecvata scopului evaluarii solicitate şi *tipului valorii* care se va raporta.
Au fost colectate, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.
Evaluarile, inclusiv *verificarile evaluarilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.
Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- Amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale constructiei revine clientului;
- Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- Documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- Orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- Identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Natura si sursa informatiilor relevante pentru estimarea ***valorii de piata*** asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia se bazeaza pe informatiile prezentate mai jos.

LAZAROVICI

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- Documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- Inspectia imobilului
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- Deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- Aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietații imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice

- SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietații imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 9170 din 18.03.2025, emis de BCPI FALTICENI
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 7 din 24.03.2025, emis Primaria com. DOLHESTI

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale
- Publicatii privind piata imobiliara

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze generale semnificative si ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 *Ipoteze generale semnificative*:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel.

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.
- Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale cladiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor.
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare.
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.
- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

- **1.9.2 Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.**

LAZAROVICI

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele desemnate prin prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost respectate urmatoarele standarde:

- *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022- compuse din editia 2022 a Standardelor Internationale de Evaluare (SEV 2022) – SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluarii - la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), editia 2022, Glosarul IVS 2022 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2022 in interpretarea ANEVAR.*

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifica unui raport scris extins.
Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 6 capitole, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza pietei imobiliare; Cap.4 –Evaluarea imobilului; Cap.5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii; Cap.6 – Anexele raportului.*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie imobilul:
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1.200 mp - teren arabil

CARACTERISTICI TEREN	sat Dolhestii Mari, comuna Dolhesti, jud. Suceava
Suprafata (mp)	1.200 mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum
	34 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric

- Numar cadastral: 30082
- Numar carte funciara: CF Nr. 30082 DOLHESTI

Suprafata luata in calcul este preluata din extrasul de carte funciara.

Identificarea juridica a fost facuta in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

- Extras de carte funciara nr. 9170 din 18.03.2025, emis de BCPI FALTICENI
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 7 din 24.03.2025, emis Primaria com. DOLHESTI

In Anexa nr.4 sunt prezentate documentele de proprietate si documentatia cadastrala.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in intravilanul COMUNEI DOLHESTI, judetul Suceava, o zona cu terenuri libere, terenuri cultivate, case de locuit.
Zona de referinta: intravilan COMUNA DOLHESTI.
Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.
Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4. Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Intravilan COMUNA DOLHESTI.
In zona se gasesc: Terenuri libere, terenuri cultivate, case de locuit.
Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala
Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat.
Caracterul edilitar al zonei:
In zona se afla:

- Retea de transport in comun – in centrul comunei
- Unitati comerciale - in centrul comunei
- Unitati de invatamant – in centrul comunei
- Unitati medicale – in centrul comunei
- Institutii de cult – in centrul comunei
- Sedii de banci – nu sunt
- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muzee – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apa – nu sunt

Utilitati edilitare in zona:

- Retea de energie electrica: existent in zona proprietatii
- Retea de apa: inexistenta
- Retea de termoficare: inexistenta
- Retea de gaze: inexistenta
- Retea de canalizare: inexistenta
- Retea de telefonie: existenta

2.5. Descrierea terenului

DATE GENERALE

TEREN IN SUPRAFATA DE 1.200 mp - teren arabil:

- Amplasare: Loc. Dolhestii-Mari, comuna Dolhesti, judetul Suceava
- Deschiderea la strada pentru parcela in suprafata de 1.200 mp - teren arabil: 33,76 ml
- Regim juridic pentru drumul de acces: drum public
- Tip drum de acces: drum asfaltat.

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

DIMENSIUNI: neconstruibile
FORMA: neregulata
INCLINARE: fara panta

UTILITATI:
- existente in zona: retea de energie electrica

RESTICTII: Nu se cunosc
IMPREJMUIRI: neimprejmuit

La stabilirea valorii proprietatii evaluate s-a tinut cont de caracteristicile terenului, care au fost analizate conform anexei de calcul.

Regimul urbanistic al terenului, conform Certificatului de Urbanism:

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI DOLHEŞTI
Nr.1515 din 24.03 .2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.7 din 24.03 .2025

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC : *Imobilul- teren -este situat în intravilanul satului Dolheştii MARI ,conform PUG este proprietatea lui SANDU NICOLETA*
2 REGIMUL ECONOMIC: *Folosinţa actuală, Destinaţia teren arabil .Impozitul şi taxele legale se vor plăti la Primăria comunei Dolheşti.*
3.REGIMUL TEHNIC:*Terenul are o suprafaţă de 1200 mp. .Lucrările se vor executa ,conform proiectului pentru autorizare,a normelor de protecţie a munci.Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru; scopul EVALUARE TEREN AFERENT CF-30082*

In Anexa nr. 2 sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Terenul este amplasat in: Intravilan COMUNA DOLHESTI.
Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.
Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare.
Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Nu se cunosc vanzarile anterioare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic.
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.
- cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

TIPUL PIETEI - incadrarea in piata proprietatilor **arabile.**

INDICELE PRETURILOR PROPRIETATILOR ARABILE

In condiiile in care cererea pentru proprietati s-a mentinut la un nivel ridicat, in ciuda situatiei externe, piata agro-industriala autohtona si-a continuat trendul ascendent si in al doilea semestru din 2024. Astfel, datele centralizate de portalul Imobiliare.ro releva ca, in perioada iulie - noiembrie 2024, valorile de listare ale proprietatilor **arabile** din Romania au consemnat un avans de 3,4% comparativ cu perioada similara precedenta.

De mentionat este ca, inca din anul trecut, pretentiile vanzatorilor de astfel de proprietati inregistrau un avans de 2,8%, dupa ce in cele doua trimestre anterioare se majorasera cu 3,1% (in T2 2024) si, respectiv, cu 2,2% (in T3 2024). Astfel, dupa scaderea consemnata anterior, preturile solicitate pentru terenurile disponibile spre vanzare din Romania au cunoscut o perioada de stabilizare, dupa care a urmat o perioada de crestere sustinuta. In ceea ce priveste valorile de tranzacionare ale terenurilor din Uniunea Europeana (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, releva, pentru al treilea trimestru din 2024, un avans de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare si, respectiv, un plus de 9,2% fata de perioada similara a anului trecut. Pe de alta parte, statisticile pentru Romania arata o crestere de 0,1% fata de trimestrul anterior, in vreme ce diferenta de pret la 12 luni s-a cifrat la 5,9%. Spre comparatie, in cel de-al doilea patrar al anului trecut datele oficiale relevau un avans trimestrial de 1,6% al preturilor de vanzare de pe piata de terenuri autohtona.

EVOLUTIA PRETURILOR PROPRIETATILOR ARABILE

Faptul ca preturile terenurilor au reusit sa-si mentina o traiectorie ascendenta pentru mai bine de 12 luni, in ciuda contextului dificil international de la granite tarii noastre, demonstreaza ca piata este

LAZAROVICI

sustinuta de o cerere solida. Jucatorii din piata se asteapta ca tendinta de crestere sa se mentina si in restul anului, date fiind scumpirile din toate domeniile industriale.
Acesti factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelati cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor si din domeniul energiei, care au potentialul de a limita puterea de cumparare a populatiei.
In ceea ce priveste diferenta anuala de pret, un alt indicator important pentru evolutia preturilor proprietatilor arabile, a ajuns in al treilea trimestru din 2024, la o valoare de +12% – ceea ce marcheaza un avans de 1,7% puncte procentuale fata de cele trei luni anterioare, cand aceasta se situa la +10,3%. In primele trei luni ale anului trecut fusese atinsa cea mai mica valoare a acestui indicator din ultimii sase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumatate a lui 2017 pana in prezent.
Dupa ce a atins un minimum al ultimilor sase ani in primul trimestru din 2023, diferenta de pret la 12 luni s-a majorat in T3 2024, nivelul actual fiind mai ridicat decat cel consemnat inainte de declansarea pandemiei.

In domeniul terenurilor cu destinatie: TEREN AGRICOL / FANEATA
In perioada 2022 si partial in 2024 au fost resimtite in mica masura, pe teritoriul Romaniei, efectele razboiului din Ucraina. Aceasta situatie exceptionala nu a avut, pana in momentul de fata, un efect vizibil asupra preturilor terenurilor. Ritmul anual de crestere a preturilor solicitate pentru terenurile cu destinatie teren agricol / faneata s-a majorat la 9,5%, de la 7,4% in ultimul trimestru al anului trecut. Avansul trimestrial a fost de 2,7% la nivel national.
Reprezentantii companiei Appraisal & Valuation SA au subliniat desi au cunoscut un deceniu de cresteri substantiale, preturile unui hectar de teren agricol / faneata din Romania raman, in cea mai mare parte, sub media europeana de 10.578 euro/ha (2022), singura exceptie fiind regiunea de dezvoltare Bucuresti-Ilfov.

"Pe de alta parte, disponibilitatea unor terenuri la un pret mai redus nu inseamna ca acelea sunt cele mai bune optiuni pentru fermieri, ci Romania are multe terenuri de calitate superioara, ale caror preturi sunt asteptate sa creasca in urmatorii ani. Data fiind situatia climatica, marcata de ultimii ani secetosi, cresterea ar putea sa fie mai moderata decat in ultimii ani", spun reprezentantii companiei.

In acelasi timp, exista zone in care se pot identifica terenuri la preturi de 2-3.000 euro/ha, unde pretul de tranzactionare in mod normal depaseste 10.000 euro/ha. Aceste exceptii sunt cauzate, in mare parte, de productivitatea scazuta, in cele mai multe cazuri productia fiind egala cu zero, fermierii alegand de cele mai multe ori sa nu le mai lucreze. Sunt mai multe judete unde se identifica astfel de zone razlete.

„In schimb, oportunitatile pentru terenuri specializate si loturi pozitionate strategic vor mentine piata competitiva, in special in regiunile bine conectate la infrastructura. De asemenea, dezvoltarea infrastructurii rutiere si noi proiecte de irigatii ar putea creste atractivitatea unor regiuni care pana acum erau mai putin exploatate", considera Andrei Botis, CEO Appraisal & Valuation SA (NAI Romania & Moldova).

Cererea este mai mare decat oferta existenta.
Numarul persoanelor cu intentie de achizitie de terenuri, din cele sase orase mari, a crescut cu 4% pe parcursul ultimelor sase luni din anul 2024, comparativ cu perioada similara a anului anterior, depasind 171.000. Cererea este mai mare decat oferta, la vanzare, in orasele mari.

Investitiile imobiliarele raman in continuare un mijloc de protectie a capitalului in fata inflatiei. Imobiliarele au fost in ultimul trimestru (T3 2024) si vor ramane in perioada urmatoare unul din principalele mijloace de investitie si economisire ale romanilor, in lipsa unei burse locale de valori puternice. Evolutia pietei ne arata cat se poate de clar ca randamentele din imobiliare sunt net superioare atat depozitelor bancare, cat si celorlate tipuri de investitii, deci ne asteptam ca acest trend al investitiilor persoanelor fizice cat si a fondurilor de investitii sa se consolideze in perioada urmatoare.
Sursa: Imobiliare.ro - Damian Serban - Managing Director R&D Advisers

LAZAROVICI

Vanzarile de terenuri vor trece printr-o perioada de stagnare si de corectie. in prezent se confrunta cu noi provocari care pot avea consecinte mari, afirma Andreea Hamza, director al Departamentului de Living din cadrul firmei JLL Romania.
Analistii firmei au luat in calcul patru factori esentiali care influenteaza in acest moment evolutia pietei de terenuri arabile: conditiile de creditare mai aspre, inflatia, cresterea costurilor de constructie, conflictul din Ucraina.

In aria de piata a proprietatii evaluate ofertele de <u>vanzari de terenuri</u> se incadreaza dupa cum urmeaza, intre 25 – 80 euro/mp.

ELEMENTE identificate / asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN						
	SUBIECT	COMPARABILE					
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6
CARACTERISTICI TEREN	sat Dolhestii Mari comuna Dolhestii jud. Suceava	sat Bulai, comuna Moara jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava
Suprafata (mp)	1.200 mp	1.000 mp	2.500 mp	639 mp	500 mp	349 mp	1.442 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		25 €/mp	30 €/mp	35 €/mp	40 €/mp	50 €/mp	80 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	34 metri	24 metri	42 metri	20 metri	17 metri	20 metri	50 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri agricole este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in a doua jumatate a anului anterior, mai ales in orasele mari si in zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat catre trenuri aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Se identifica o diferenta legata de localizarea terenurilor si de deschiderile la strada publica, precum si de suprafata acestora, astfel pentru loturile mai mari preturile din ofertele de vanzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzactionat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale preturile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum public, acestea avand vizibilitate maxima.

In aria de piata a proprietatii evaluate oferta de terenuri cu destinatie teren arabil ramane apropiata ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adreseaza

LAZAROVICI

bugetelor mai mari sau mari, insa este vizibila o usoara echilibrare, datorita evolutiei favorabile a consumului si a cresterii apetentei investitorilor pe o astfel de piata.

3.4. Analiza cererii

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.[1]

Cererea de terenuri in zona proprietatii evaluate este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitii imobiliare
- Edificare teren arabil

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, pana in acest moment, s-a confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu.

In ultimele trei luni s-a constatat o crestere a edificarii constructiilor rezidentiale, evidentiata de numarul mare al autorizatiilor de construire eliberate, dar si de multe proiecte rezidentiale, de mici si mari dimensiuni, care au fost reluate sau proiecte si dezvoltari noi cu scop rezidential sau social.

Cererea de terenuri vizeaza suprafete mici sau suprafete medii, cu indicatori urbanistici certi, amplasate in zone cu accesibilitate buna si proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum si pe segmentul rezidential, in special ansambluri mici de apartamente. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate.

Cererea va ramane la nivel comparabil cu cererea din anul anterior, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor rezidentiale si a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii deja au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor imobiliare. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie teren arabil, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor cu caracter social (azil de batrani, camine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete medii.

[1] SEV 100 – Cadrul general, *par.18 si 19*

3.5. Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentata.
In zona proprietatii evaluate nu s-au regasit oferte de inchiriere terenuri, cu destinatie teren arabil.

3.6. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu terenuri cu destinatie teren arabil, amplasate pe teritoriul localitatii Ilisesti, cu toate facilitatile asigurate.

Aceasta piata este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate imobilele eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare.

O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.[2]

In zona proprietatii evaluate se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, in zonele mai apropiate de centrul orasului, iar pe masura ce ne indepartam de centrul orasului piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile terenurilor au preturi din ce in ce mai mici.

Previziuni

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor cu destinatie teren arabil, balanta inclina in favoarea ofertei.
„Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare teren constructii cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect", spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

[2] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii (teste):

1. Permisibilitatea legala.
2. Posibilitatea fizica.
3. Fezabilitatea proiectului.

Aplicarea celor 3 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal– in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Conform Extrasului de Carte Funciara, folosinta actuala a terenului evaluat este de teren arabil.

Fizic posibila– dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

In zona proprietatii evaluate exista capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice: curent electric. Structura geologica a terenului este favorabila utilizarii terenului ca teren cu destinatie curti constructii. Regimul de inaltime si specificul zonei si al proprietatilor invecinate sunt favorabile unei dezvoltari rezidentiale pentru proprietatea evaluata.

LAZAROVICI

Fezabila financiar– toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Evaluatorul considera ca o destinatie teren arabil pentru terenul evaluat este fezabila financiar, s-au estimat veniturile generate de proprietate, scazand din acestea cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la un venitul net profitabil. Pentru o destinatie constructii, rata de fructificare a capitalului propriu este mai mare sau cel putin egala cu cea asteptata de un eventual investitor, ceea ce duce la concluzia ca o destinatie constructii a proprietatii evaluate este fezabila.

4.2. Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor de piata

Comparatia de piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.
In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre ***tehnicile cantitative***, respectiv ***analiza pe perechi de date***. Informatiile privind vanzarile comparabile teren arabil au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile teren arabil . Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

- **Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile teren arabil .

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: Metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile teren arabil libere.

LAZAROVICI

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, in general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. Avand in ,vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei directe.**

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 2 comparabile teren arabil selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile teren arabil . Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile teren arabil . Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabile teren arabil care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile teren arabil avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile teren arabil a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabile teren arabil le care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In Anexa nr.3 sunt prezentate ofertele comparabile teren arabil.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte comparabile teren arabil, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic:

Link-uri comparabile	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ilisesti-IDhaQ92.html	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-stroiesti-IDhe6xb.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.imobiliaresuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-rasca-350.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-falticeni-500mp-1115376	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-falticeni-349mp-90354403	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-falticeni-1442mp-256342048

LAZAROVICI DUTEA GEORGETA

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	sat Dolhestii Mari, comuna Dolhesti, jud. Suceava	sat Bulai, comuna Moara, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava	oras Falticeni, jud. Suceava
Suprafata (mp)	1.200 mp	1.000 mp	2.500 mp	639 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		25 €/mp	30 €/mp	35 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	34 metri	24 metri	42 metri	20 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric	curent electric	curent electric	curent electric
Link-uri comparabile		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ilisesti-IDhaQ92.html	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-stroiesti-IDhe6xb.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.imobiliaresuceavapremium.ro/teren-de-vanzare-rasca-350.html

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata :

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	**sat Dolhestii Mari, comuna Dolhesti, jud. Suceava**	**sat Bulai, comuna Moara, jud. Suceava**	**oras Falticeni, jud. Suceava**	**oras Falticeni, jud. Suceava**
Comparativ cu subiectul	locatie mediana	locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara
Cuantum Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-4,3	-5,1	-6,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	23,3 €/mp
Stare teren	**liber**	**liber.**	**liber**	**liber**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	23,3 €/mp
CMBU (urbanistic)	**intravilan - construibil**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	23,3 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**	**Nu sunt**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	23,3 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	**1.200 mp**	**1.000 mp**	**2.500 mp**	**639 mp**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	-3%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	-0,7
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	22,6 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	**teren arabil**	**teren arabil**	**teren arabil**	**teren arabil**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	22,6 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	**Drum asfaltat**	**Drum asfaltat**	**Drum asfaltat**	**Drum asfaltat**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	22,6 €/mp
Topografie / Relief	**drept**	**drept**	**drept**	**drept**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	22,6 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	**forma neregulata, cu deschidere la drum**	**forma neregulata, cu deschidere la drum**	**forma neregulata, cu deschidere la drum**	**forma neregulata, cu deschidere la drum**
Deschidere / latime (ml)	33,76	23,50	42,00	20,00
Raport laturi	0,95	0,55	0,71	0,63
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		16,6 €/mp	20,0 €/mp	22,6 €/mp
Utilitati - in zona proprietatii	**curent electric**	**curent electric**	**curent electric**	**curent electric**
Cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		**16,6 €/mp**	**20,0 €/mp**	**22,6 €/mp**
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-20%	-20%	-23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-4,3	-5,1	-6,6
Pret ajustat (€/mp)			**20,0 €/mp**	**22,6 €/mp**
Ajustare neta		-4,3	-5,1	-6,6
Ajustare neta (%)		79,60%	79,60%	77,37%
Ajustare bruta		4,3	5,1	6,6
Ajustare bruta (%)		**20,40%**	**20,40%**	**22,63%**
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara	**COMPARABILA A**	**care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.**		

LAZAROVICI

Marja negociere	-16%	-16%	-16%
Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Comparabilele au fost ajustate diferit pentru a aduce la acelasi nivel preturile/mp de ofertare.			
Explicatii ajustari			
Localizare	-20%	-20%	-20%
Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru toate cele trei comparabile, pentru localizare mai favorabila fata de localizarea proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.			
Caracteristici fizice (suprafata)	0%	0%	-3%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare liniara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari negative de -3% pentru comparabila C, pentru suprafata mai mica fata de suprafata proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 2000 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, constatata prin studiile de piata intreprinse de evaluator, prin tehnica interviului. Ajustarea aplicata a fost calculata proportional cu procentul de 10%, aferent suprafetei de 2000 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru un teren de constructii in mediul rural.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	0%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) nu s-au aplicat ajustari.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			

Cartea Funciara	30082 Dolhesti	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	92.500 lei	20.000 €
1.200 mp	77 lei/mp	16,6 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-25	4,9761 lei/euro

LAZAROVICI

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul aratat mai sus, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Atfel, pentru aplicarea ***abordarii prin piata*** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea ***abordarii prin piata*** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin PIATA – pentru estimarea valorii terenului*** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **STABILIREA VALORII DE VANZARE.**

Valorile obtinute prin aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

Cartea Funciara	30082 Dolhesti	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	99.500 lei	20.000 €
1.200 mp	83 lei/mp	16,6 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-25	4,9761 lei/euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei de piata este cea mai adecvata pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii evaluate, deoarece piata a oferit informatii suficiente

Precizia: prin piata se utilizeaza informatii din piata, verificate de evaluator

Cantitatea de informatii: pentru proprietatile din zona subiectelor au fost identificate suficiente date de piata.

CONCLUZIA FINALA:

VALOAREA DE PIATA

Cartea Funciara	30082 Dolhesti	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	99.500 lei	20.000 €
1.200 mp	83 lei/mp	16,6 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-25	4,9761 lei/euro

LAZAROVICI

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin "comparatia vanzarilor", avand in vedere faptul ca piata a putut oferi informatii suficiente si pertinente.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de 27.03.2025;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,9773 LEI = 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
LAZAROVICI GEORGETA
LEGITIMATIE 13625 /2025
SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. NR. 0728

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA Legitimația Nr. 13625 Valabil 2025 Specializarea: EPI, EPM ANEVAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSTICĂ CRĂCIUN

Secretar general al comisiei
jr. Nina ROTARU

2025 04 14

LAZAROVICI OLTEA GEORGETA

Anexa nr. 1 la HCL nr. 15/16-04-2025

ROMANIA
JUDETUL: SUCEAVA
UNITATEA: COMUNA DOLHESTI - CIF: 5506727

INFLUENTE LA BUGETUL LOCAL DE VENITURI SI CHELTUIELI

Rectificare din data '07.04.2025' - Bugetul local

Le

Denumirea indicatorilor	Cod indicator	TOTAL 2025	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Estimari 2026	Estimari 2027	Estimari 2028
TOTAL VENITURI (cod 00.02+00.15+00.16+00.17+45.02+46.02+48.02)	00.01	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
I. VENITURI CURENTE (cod 00.03+00.12)	00.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
A. VENITURI FISCALE (cod 00.04+00.09+00.10+00.11)	00.03	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
A4. IMPOZITE SI TAXE PE BUNURI SI SERVICII (cod 11.02+12.02+15.02+16.02)	00.10	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
Sume defalcate din TVA (cod 11.02.01+11.02.02+11.02.05+11.02.06)	11.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
Sume defalcate din taxa pe valoarea adaugata pentru finantarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, oraselor, municipiilor, sectoarelor si Municipiului Bucuresti	11.02.02	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
TOTAL CHELTUIELI (cod 50.02+59.02+64.02+69.02+79.02)	**49.02**	**364.000**	**0**	**197.000**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
CHELTUIELI CURENTE (cod 10+20+30+40+50+51+55+56+57+59)	01	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
TITLUL II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la 20.06+20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	364.000	0	197.000	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
Bunuri si servicii	20.01	331.500	0	164.500	92.000	75.000			
Materiale pentru curatenie	20.01.02	15.000	0	5.000	5.000	5.000			
Incalzit, Iluminat si forta motrica	20.01.03	134.300	0	75.000	35.000	24.300			
Apa, canal si salubritate	20.01.04	10.000	0	5.000	5.000	0			
Carburanti si lubrifianti	20.01.05	15.700	0	5.000	5.000	5.700			
Posta, telecomunicatii, radio, tv, internet	20.01.08	8.000	0	5.000	3.000	0			
Alte bunuri si servicii pentru intretinere si functionare	20.01.30	148.500	0	69.500	39.000	40.000			
Reparatii curente	20.02	29.500	0	29.500	0	0			
Pregatire profesionala	20.13	3.000	0	3.000	0	0			
Partea a III-a CHELTUIELI SOCIAL-CULTURALE (cod 65.02+66.02+67.02+68.02)	64.02	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
Invatamant (cod 65.02.03 la 65.02.05+65.02.07+65.02.11+65.02.50)	**65.02**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.000
CHELTUIELI CURENTE (cod 10+20+30+40+50+51+55+56+57+59)	01	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
TITLUL II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la 20.06+20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	334.500	0	167.500	92.000	75.000	376.000	387.000	399.000
Bunuri si servicii	20.01	331.500	0	164.500	92.000	75.000			

Denumirea indicatorilor	Cod indicator	TOTAL 2025	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Estimari 2026	Estimari 2027	Estimari 202
Materiale pentru curatenie	20.01.02	15.000	0	5.000	5.000	5.000			
Incalzit, Iluminat si forta motrica	20.01.03	134.300	0	75.000	35.000	24.300			
Apa, canal si salubritate	20.01.04	10.000	0	5.000	5.000	0			
Carburanti si lubrifianti	20.01.05	15.700	0	5.000	5.000	5.700			
Posta, telecomunicatii, radio, tv, internet	20.01.08	8.000	0	5.000	3.000	0			
Alte bunuri si servicii pentru intretinere si functionare	20.01.30	148.500	0	69.500	39.000	40.000			
Pregatire profesionala	20.13	3.000	0	3.000	0	0			
Invatamant secundar (cod 65.02.04.01 la 65.02.04.03)	**65.02.04**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.00
Invatamant secundar inferior	**65.02.04.01**	**334.500**	**0**	**167.500**	**92.000**	**75.000**	376.000	387.000	399.00
Partea a V-a ACTIUNI ECONOMICE (cod 80.02+81.02+83.02+84.02+87.02)	79.02	29.500	0	29.500	0	0	0	0	
Transporturi (cod 84.02.03+84.02.06+84.02.50)	**84.02**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	
CHELTUIELI CURENTE (cod 10+20+30+40+50+51+55+56+57+59)	01	29.500	0	29.500	0	0	0	0	
TITLUL II BUNURI SI SERVICII (cod 20.01 la 20.06+20.09 la 20.16+20.18 la 20.27+20.30)	20	29.500	0	29.500	0	0	0	0	
Reparatii curente	20.02	29.500	0	29.500	0	0			
Transport rutier (cod 84.02.03.01 la 84.02.03.03)	**84.02.03**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	
Drumuri si poduri	**84.02.03.01**	**29.500**	**0**	**29.500**	**0**	**0**	0	0	
VII. REZERVE, EXCEDENT / DEFICIT	96.02	0	0	0	0	0	0	0	

ORDONATOR DE CREDITE,

BARCULESCU CRISTINEL NECULAI

INTOCMIT,

DARABĂ NARCISA DANIELA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSTICĂ CRĂCIUN

Secretar general al comune
Jr. NINA ROTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL
Cod poștal: 727185; Cod Fiscal: 5506727
www.comunadolhesti.ro; primaria_dolhesti@yahoo.com
Tel. 0230549212; Fax 0230549249

HOTĂRÂRE

privind aprobarea colaborării interinstituționale a proiectului„ *Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate"*

Consiliul Local al comunei Dolhesti, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a primarului comunei Dolhești, județul Suceava, domnul Cristinel Neculai Bărculescu,înregistrat sub nr.1862 din 07.04.2025;

-Raportul de specialitate al dnei.Albu Angelica, Compartimentul asistență socială, înregistrat sub nr. 1863 din 07.04.2025;

-Notă de fundamentare nr. 1864 din 07.04.2025;

- Avizul Comisiei de specialitate învăţământ, sănătate şi familie, muncă şi protecţie socială, activităţi social-culturale, culte, protecţie copii, tineret şi sport, înregistrat sub nr. 1968 din 11.04.2025;

- Avizul Comisiei administraţie publică locală, juridică şi de disciplină, validare, înregistrat sub nr.1969 din 11.04.2025;

- OUG nr. 133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul European de dezvoltare regională, Fondul de coeziune,Fondul social European Plus, Fondul pentru o tranzacție justă, cu modificările și completările ulterioare;

- HGR nr. 829/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 133/2021

- HGR nr. 873/2022 pentru stabilirea cadrului legal privind eligibilitatea cheltuielilor efectuate de beneficiari din cadrul operațiunilor finanțate în perioadade programare 2021-2027 prin Fondul European de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social European Plus, Fondul pentru o tranzacție justă.

În temeiul dispozițiilor art. Art.129 alin(1),139 alin. (3) lit.f), arti 196 alin(1) lit.a)din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă depunerea documentelor de aplicare de către UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava pentru a participa în proiectul: „*Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate*", având ca scop crearea și dezvoltarea serviciilor sociale comunitare integrate care să conducă la creșterea calității vieții persoanelor defavorizate, în baza identificării nevoilor comunitare şi acordarea serviciilor de specialitate și a măsurilor de sprijin finanțate din fonduri europene.

Art.2. Se aprobă semnarea protocolului de colaborare dintre UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava și parteneriatul proiectului „*Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate*" conform anexei, care frace parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă efectuarea tuturor cheltuielilor eligibile în proiectul „*Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază*

identificate la nivelul comunității prin diagnoza socială ce va fi efectuată în cadrul proiectului de echipa ECI, urmând ca acestea să fie decontate prin mecanismul financiar reglementat.

Art.4. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava, a tuturor cheltuielilor neeligibile identificate, precum și toate costurile suplimentare din proprii, în cazul în care, pentru asigurarea obligațiilor asumate în protocolul de colaborare, se impune depășirea bugetului alocat.

Art.5. Se asumă colaborarea pe toată perioada de implementare a proiectului, de la data semnării protocolului de colaborare și a sustenabilității, pentru o perioadă de minim 5 ani de la data finalizării proiectului.

Art. 6. Se aprobă punerea la dispoziție a spațiului de la adresa Școala primară din satul Valea Bourei, comuna Dolhești, județul Suceava, unde își va desfășura activitatea echipa comunitară integrată.

Art. 7. Se confirmă dreptul UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava, de a efectua reamenajări/reabilitări/modernizări și dotări spații de lucru[2], iar pentru aceasta se anexează documentele justificative referitoare la: darea în administrare, concesionare, în folosință cu titlu gratuit a imobilului, pentru imobilele aflate în patrimoniul UAT (valabilitatea documentului trebuie să acopere o perioadă suficientă astfel încât să se asigure sustenabilitatea proiectului). În situația în care imobilul aparține unui terț și este dat în folosința SPAS este necesară confirmarea documentului de folosință în forma legală (notarială), valabilitatea documentului trebuie să acopere o perioadă suficientă astfel încât să se asigure sustenabilitatea protocolului de colaborare și implicit a proiectului.

Art.8. Se confirmă că UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava, deține capacitatea profesională și operațională pentru participarea ca beneficiar în cadrul proiectului, având o echipă formată din cel puțin un contabil și un responsabil achiziții publice.

Art.9. Se confirmă că UAT-ul comunei Dolhești, județul Suceava, nu a fost găsită vinovată de încălcarea contractului din cauza nerespectării obligațiilor contractuale în urma unei proceduri de achiziție publică sau în urma unei proceduri de acordare a unei finanțări nerambursabile, din bugetul consolidat al statului sau bugetul comunitar.

Art. 10. Să respecte prevederile legislației în vigoare cu privire la egalitatea de șanse și de tratament între femei și bărbați în domeniul muncii, nediscriminarea, luarea în considerare, în implementarea protocolului de colaborare, a tuturor politicilor și practicilor prin care să nu se realizeze nicio deosebire, excludere, restricție sau preferință, indiferent de: rasă, naționalitate, etnie, limbă, religie, categorie socială, convingeri, gen, orientare sexuală, vârstă, handicap, boli cronice netransmisibile și boli transmisibile, boală cronică necontagioasă, infectare HIV, apartenență la o categorie defavorizată, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice.

Art. 11. Să respecte reglementările naționale și europene privind eligibilitate cheltuielilor, promovarea egalității de șanse și a unei politici nediscriminatorii, dezvoltarea durabilă, tehnologia informației, achizițiile publice, informare și publicitate, ajutorul de stat precum și orice alte prevederi legale aplicabile fondurilor nerambursabile asigurate din Programul PIDS 2021-2027.

Art.12. Se împuterniceşte domnul Bărculescu Cristinel Neculai, primar al Unităţii Administrativ Teritoriale al comunei Dolheşti, să semneze protocolul de colaborare.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Costică Crăciun, consilier local

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al comunei,
jr.Nina ROTARU

DOLHEŞTI, 14 aprilie 2025
Nr. 17

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL nr.17/14.04.2025			
Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.17/2025 s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată[2]	14.04.2025	
2	Comunicarea către primar[2])	15-04-2025	
3	Comunicarea către prefectul judeţului[3])	15-04-2025	
4	Aducerea la cunoştinţa publică[4])[+5])	15-04-2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4])[+5])		
6	Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz	15-04-2025	

Cofinanțat de
Uniunea Europeană

PROTOCOL DE COLABORARE

Între:

MINISTERUL MUNCII, FAMILIEI, TINERETULUI ȘI SOLIDARITĂȚII SOCIALE (MMFTSS) cu sediul în București, str. Dem I. Dobrescu, nr. 2-4, sector 1, cod fiscal 4266669, telefon 021/315.85.56, email relatiicupublicul@mmuncii.gov.ro, reprezentat legal de către _____, în calitate de _____,

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII (MS) cu sediul în București, str. Cristian Popișteanu, nr.1-3, sector 1, cod fiscal 4266456, telefon 21/307.26.95, e-mail,_____ reprezentat legal de _____, în calitate de_____,

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII (MEC) cu sediul în București, str. Gen. Berthelot, nr.28-30, sector 1, cod fiscal 13729380, telefon 021/405.62.00, e-mail _____reprezentat legal de către ___,

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PLĂȚI ȘI INSPECȚIE SOCIALĂ (ANPIS) cu sediul în București, Bd. General Gheorghe Magheru, nr. 7, Sector 1, cod poștal: 010322, telefon contact 021.796.82.88, email secretariat@mmanpis.ro, reprezentat legal de către _____, în calitate de _____,

și

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ(UAT) COMUNA DOLHEȘTI,cu sediul în satul Dolheștii Mari, județul SUCEAVA, cod fiscal 5506727, Telefon **0230/549212** e-mail **primaria_dolhesti@yahoo.com ... reprezentat legal de către Bărculescu Cristinel Neculai, în calitate de Primar,**

Având în vedere cadrul legal aplicabil:

- ✓ Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 459/2010 pentru aprobarea standardului de cost/an pentru servicii acordate în unitățile de asistență medico-sociale și a unor normative privind personalul din unitățile de asistență medico-socială și personalul care desfășoară activități de asistență medicală comunitară, cu modificările ulterioare;

- ✓ Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 29/2025 privind organizarea și funcționarea Ministerului Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale;
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 144/2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Guvernului 731/2024 privind organizarea și funcționarea Ministerului Educației, cu modificările ulterioare;
- ✓ Ordonanță de Urgență nr. 113/2011 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Plăți și Inspecție Socială, aprobată prin Legea nr. 198/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 153/2024 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale.
- ✓ Ordinul comun al ministrului muncii și justiției sociale, al ministrului sănătății și al ministrului educației naționale nr. 393/630/4236/2017 pentru aprobarea Protocolului de colaborare în vederea implementării serviciilor comunitare integrate necesare prevenirii excluziunii sociale și combaterii sărăciei, cu modificările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 18/2017 privind asistența medicală comunitară, aprobată cu modificări și completări prin Legea 180/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HG nr. 324/2019 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea, funcționarea și finanțarea activității de asistență medicală comunitară;
- ✓ OUG nr.133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordinul ministrului sănătății nr. 2.931/2021 privind aprobarea Manualului centrelor comunitare integrate;
- ✓ HG nr.829/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă;
- ✓ HG nr. 873/2022 pentru stabilirea cadrului legal privind eligibilitatea cheltuielilor efectuate de beneficiari în cadrul operațiunilor finanțate în perioada de programare 2021-2027 prin Fondul european de dezvoltare regională, Fondul social european Plus, Fondul de coeziune și Fondul pentru o tranziție justă;
- ✓ Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;

s-a încheiat prezentul protocol de colaborare, stabilindu-se următoarele:

1. OBIECTUL PROTOCOLULUI

1.1. Obiectul protocolului îl constituie colaborarea interinstituțională necesară în vederea dezvoltării și furnizării serviciilor comunitare integrate pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale în UAT-ul comunei Dolhești, județ S u c e a v a , în cadrul proiectului ***„Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate”***, cod SMIS 339395, finanțat din Fondul Social European Plus, prin Programul Incluziune și Demnitate Socială 2021-2027, Prioritatea 4: *Sprijinirea comunităților rurale fără acces sau cu acces limitat la servicii sociale*, implementat de Ministerul Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale în calitate de lider de parteneriat, Ministerul Educației și Cercetării – Partener 1 și Ministerul Sănătății – Partener 2, Agenția Națională pentru Plăți și Inspecție Socială - Partener 3.

1.2. Protocolul va contribui la consolidarea capacității administrației publice locale de a iniția, coordona și implementa măsurile de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială în UAT-urile rurale (comune) prin crearea de echipe comunitare integrate și implementarea de proceduri, metodologii și instrumente specifice de lucru. De asemenea, se urmărește creșterea numărului de persoane care beneficiază de servicii comunitare integrate în UAT-urile rurale (comune).

1.3. Fiecare partener se angajează să ia parte la implementarea eficientă a Proiectului menționat la pct. 1.1. să coopereze, să efectueze și să îndeplinească, prompt și la timp, toate obligațiile care îi revin în temeiul acestui protocol, care îi pot fi solicitate în mod rezonabil și într-o manieră de bună-credință, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

1.4. Fiecare partener se angajează să respecte prevederile în vigoare referitoare la asigurarea măsurilor de informare și identitate vizuală a proiectului și vor păstra dovezile îndeplinirii obligațiilor privind vizibilitatea și informarea pe toată perioada implementării, plus încă cel puțin 5 ani de la închiderea proiectului, astfel încât să se poată demonstra conformitatea acestora cu regulile de identitate vizuală aplicabilă.

2. PERIOADA DE DERULARE A PROTOCOLULUI

2.1. Perioada de derulare a protocolului de colaborare este de la data semnării prezentului protocol, până la data de 31 decembrie 2029.

2.2. Prevederile prezentului protocol intră în vigoare la data semnării acestuia de către ultima parte semnatară.

3. BENEFICIILE PĂRȚILOR

3.1. Prin intermediul proiectului menționat la pct. 1.1 se urmărește îmbinarea serviciilor comunitare (servicii sociale, servicii de asistență medicală comunitară, servicii educaționale) acordate în mod integrat cu beneficii de asistență socială și alte forme de sprijin material și financiar, în vederea reducerii sărăciei și excluziunii sociale într-un mod eficient și sustenabil.

3.2. Furnizarea integrată a serviciilor comunitare este legată de abordarea sistemică a nevoilor și de corelarea eficientă a acestora cu pachetele de servicii din domenii diferite pentru reducerea suprapunerilor, armonizarea resurselor și crearea unui proces sustenabil de ieșire din starea de marginalizare și integrarea socială și economică a comunităților rurale.

3.3. Întărirea capacității administrației publice locale de a furniza servicii comunitare integrate prin angajarea de specialiști, calificarea/perfecționarea profesională a acestora, asigurarea echipamentelor și instrumentelor necesare desfășurării activităților, identificarea rapidă a nevoilor comunității, respectiv a grupurilor vulnerabile și intervenție specializată, cu scopul prevenirii și combaterii sărăciei și excluziunii sociale.

3.4. În baza nevoilor identificate în diagnoza socială, UAT-ul rural (comună) beneficiază de finanțare din bugetul proiectului pentru:

I **Pachete de sprijin pentru creșterea capacității administrative a UAT-urilor rurale (comune)**

- Cheltuieli echipamente/kituri pentru activitățile specifice membrilor echipelor comunitare integrate;

- Cheltuieli echipamente de birou pentru echipele comunitare integrate (mobilier, tablete, laptop, imprimante etc.);
- Cheltuieli reamenajare/reabilitare/modernizare și dotări spații de lucru;
- Cheltuieli pentru pachetele salariale membri echipei comunitare integrate.

II **Pachete de sprijin pentru persoane vulnerabile**

- Cheltuieli pachet de sprijin pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire;
- Cheltuieli pachet de sprijin alimentar pentru copiii vulnerabili.

4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. OBLIGAȚIILE MINISTERULUI MUNCII, FAMILIEI, TINERETULUI ȘI SOLIDARITĂȚII SOCIALE

4.1.1 Asigură implementarea proiectului *„Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale – facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate”*, conform strategiei de implementare, în calitate de lider de parteneriat;

4.1.2 Asigură, prin bugetul proiectului, implementarea următoarelor activități:

a) dezvoltarea serviciilor comunitare integrate, respectiv amenajarea și/sau dotarea de spații (spații furnizate de UAT rural (comună), birouri în centrele comunitare integrate, servicii de asistență comunitară) în care vor fi furnizate servicii comunitare integrate de la semnarea protocolului de colaborare pana la finalizarea proiectului (decembrie 2029) plus 5 ani de sustenabilitate, pentru a facilita derularea activităților echipelor comunitare integrate în comunitățile rurale. Amenajarea/reamenajarea spațiilor se referă la reabilitarea/extinderea/dotarea cu echipamente a spațiilor/centrelor (nu și construcție) pentru a oferi condițiile de desfășurare a activităților ECI, inclusiv pentru furnizarea pachetului minim de asistență socială (PMAS), ca parte a activității acestora;
b) pentru furnizarea serviciilor comunitare către persoanele vulnerabile, specialiștii din echipele comunitare vor fi dotați cu echipamente (materiale, kit-uri) necesare activității profesionale: tabletă; echipamente de protecție pentru asistentul social, trusă medicală pentru asistentul medical comunitar și echipamente de protecție atât pentru asistentul medical comunitar cât și pentru mediatorul sanitar, Kit-uri pentru AMC/mediator sanitar, baterii de teste/instrumente/materiale de lucru pentru consilier școlar, mediator școlar, logoped/ profesor de sprijin și alți specialiști, după caz. De asemenea, spațiile în care își desfășoară activitatea vor fi dotate cu echipamente IT (imprimante, tablete) și cu mobilier.
c) identificarea și recrutarea resurselor umane necesare dezvoltării serviciilor comunitare integrate, în funcție de rezultatele diagnozei sociale și în conformitate cu procedura de recrutare a membrilor echipelor comunitare care va fi dezvoltată în cadrul proiectului. Membrii ECI vor participa la sesiuni de instruire în cadrul proiectului;
d) acordarea de beneficii sociale în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
e) dezvoltarea și furnizarea de servicii comunitare integrate, în funcție de nevoile identificate în cadrul diagnozei sociale care vor viza:

- realizarea de evaluări și planuri de intervenție pentru fiecare persoană care beneficiază de sprijin din partea ECI;
- participarea la furnizarea pachetului minim de asistență socială la nivelul SPAS;

- alte intervenții de sprijin la nivelul persoanelor/familiilor vulnerabile, în funcție de nevoia specifică, prin identificarea și convenirea în cadrul întâlnirilor/ședințelor de management de caz: pentru îmbunătățirea calității vieții persoanelor vulnerabile din comunitățile rurale, alături de serviciile primare (pachete de sprijin material, consiliere, mediere școlară, logopedie, sprijin educațional etc) se acordă sprijin pentru îmbunătățirea condițiilor de viață: mici renovări sau reparații/renovări urgente ale locuinței, pentru asigurarea unor standarde de locuire de bază sau creșterea performanțelor școlare ale copiilor vulnerabili etc;
- furnizarea pachetului de sprijin alimentar pentru participarea copiilor de vârstă preșcolară și școlară la educație;
- furnizarea de servicii de îngrijire, inclusiv la domiciliu, pentru activități instrumentale de viață și activități de bază ale vieții cotidiene și cu sprijinul PNRR pentru servicii comunitare la domiciliu, pentru persoanele vârstnice;
- creșterea nivelului de educație și participare a persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate, îmbunătățirea accesului la servicii de consiliere și mediere școlară/logopedie/servicii de sprijin, împreună cu reducerea abandonului școlar;
- desfășurarea de acțiuni de identificare, intervenție și monitorizare a beneficiarilor serviciilor de asistență medicală comunitară integrată cu serviciile de medicină de familie și medicină de specialitate în scopul creșterii accesului populației vulnerabile din punct de vedere medico-social la servicii de asistență medicală și sănătate publică de calitate;
- monitorizarea accesului persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate la servicii de sănătate, comportamente favorabile sănătății, sănătatea reproducerii, furnizarea de servicii de prevenire primară și secundară, precum și asistență medicală, accesul la medicina de familie etc;
- referirea persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate către serviciile de ocupare (în vederea identificării unui loc de muncă, orientării școlare și profesionale, participării la cursuri de formare/recalificare etc.) pentru a sprijini participarea acestora la viața socială și activarea sprijinului social și de vecinătate;
- elaborarea și implementarea de planuri de dezvoltare individuală, familială și comunitară pe termen scurt, mediu și lung;
- intervenții comunitare: înființarea centrelor/spațiilor care vor fi (re)amenajate/ reabilitate/ modernizate la nivel comunităților implicate în proiect, care vor crește accesul persoanelor vulnerabile la serviciile de asistență medicală comunitară integrate cu activitatea de asistență socială și educațională;
- dotarea cu echipamentele necesare furnizării serviciilor în spații comune din comunitate (mașină de spălat, frigider etc.) de care să beneficieze persoanele cu un grad ridicat de vulnerabilitate și care au condiții de viață și de locuit improprii, conform anchetelor sociale;
- alte intervenții comunitare (dezvoltare comunitară, campanii/acțiuni de informare și promovare în comunitate pentru cunoașterea/existența/crearea echipelor comunitare).
- sprijină procesul de recrutare și selecție în grupul țintă a asistenților sociali *și tehnicienilor în asistență socială* - membrii echipei comunitare integrate.

4.1.3 Sprijină activitățile de informare a populației vulnerabile în vederea accesării serviciilor comunitare integrate;

4.1.4 Elaborează, împreună cu partenerii din proiect, proceduri, metodologii și instrumente de furnizare integrată a serviciilor comunitare, pe care le pune la dispoziția UAT rural (comună) și echipei comunitare integrate;

4.1.5 Asigură, împreună cu partenerii din proiect, instruirea echipei comunitare integrate în cunoașterea și utilizarea procedurilor, metodologiilor și instrumentelor de lucru create în cadrul proiectului, precum și consiliere permanentă pe perioada testării, pilotării și validării acestora;
4.1.6 Asigură acordarea de asistență pentru acreditarea și funcționarea serviciilor publice de asistență socială, denumite în continuare SPAS, ca furnizor de servicii sociale, precum și pentru licențierea serviciilor de asistență comunitară, în acord cu legislația în vigoare;
4.1.7 Asigură transpunerea conceptului SCI în documente cu caracter administrativ și normativ.

4.2. OBLIGAȚIILE MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII

4.2.1 Asigură alături de parteneri implementarea proiectului „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate", conform strategiei de implementare a proiectului, în baza legislației specifice pe domeniul de asistență medicală comunitară și a atribuțiilor din fișa de proiect asumate prin acordul de parteneriat.

4.2.2 Asigură alături de parteneri implementarea proiectului „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate", conform strategiei de implementare a proiectului, în baza legislației specifice pe domeniul de asistență medicală comunitară și a atribuțiilor din fișa de proiect asumate prin acordul de parteneriat.
4.2.3 Monitorizează încadrarea în numărul de posturi de asistenți medicali comunitari și mediatori sanitari, cu respectarea normativului de personal aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 459/2010 pentru aprobarea standardului de cost/an pentru servicii acordate în unitățile de asistență medico-sociale și a unor normative privind personalul din unitățile de asistență medico-socială și personalul care desfășoară activități de asistență medicală comunitară, cu modificările și completările ulterioare;
4.2.4 În vederea implementării proiectului, sprijină prin intermediul coordonatorilor activități de asistență medicală comunitară din cadrul Direcțiilor de Sănătate Publică Județene monitorizarea procesului de angajare a grupului țintă al asistenților medicali comunitari și al mediatorilor sanitari - membrii echipei comunitare integrate, inclusiv prin participarea în comisiile de examen /concurs, conform legislației specifice;
4.2.5 Elaborează, împreună cu Direcțiile de Sănătate Publică Județene și reprezentanții autorităților executive ale administrației publice locale, bibliografia și tematica de examen, unică la nivel național pentru posturile din rețeaua de asistență medicală comunitară;
4.2.6 Efectuează demersurile necesare pentru preluarea finanțării cheltuielilor de personal pentru asistenții medicali comunitari și mediatorii sanitari, precum și cheltuielile determinate de standardele minimale de dotare pentru activitatea de asistență medicală comunitară, prin transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale, prin bugetul Ministerului Sănătății, în limita bugetului alocat, după încheierea proiectului, conform art. 13 din OUG 18/2017 privind asistența medicală comunitară, aprobată prin Legea 180/ 2017;
4.2.7 Elaborează instrumente pentru planificarea, monitorizarea, raportarea și evaluarea activității de asistență medicală comunitară;
4.2.8 Asigură, atât direct cât și prin intermediul coordonatorilor, activitățile de asistență medicală comunitară din cadrul Direcțiilor de Sănătate Publică Județene, coordonarea, monitorizarea, evaluarea și controlul serviciilor de asistență medicală comunitară oferite în cadrul proiectului;
4.2.9 Participă la elaborarea procedurilor integrate la nivelul comunității și coordonează, în cadrul proiectului, serviciile de asistență medicală comunitară;

4.2.10 Asigură instruirea asistenților medicali comunitari și a mediatorilor sanitari în cunoașterea și utilizarea procedurilor, metodologiilor și instrumentelor de lucru în echipa comunitară integrată, consilierea permanentă pe perioada testării, pilotării și validării acestora, precum și a modalității de raportare a activității din cadrul proiectului în aplicația AMCMSR.gov.ro;
4.2.11 Asigură din bugetul proiectului plata cheltuielilor resursei umane din domeniul asistenței medicale comunitare numită în echipa comunitară integrată (asistentul medical comunitar și/ sau mediatorul sanitar);
4.2.12 Va completa, după caz, legislația specifică organizării, funcționării și finanțării activității de asistență medicală comunitară și a centrelor comunitare integrate, cu mențiuni specifice conceptului de SCI pe baza propunerilor ce vor fi stabilite de comun acord de partenerii proiectului.

4.3. OBLIGAȚIILE MINISTERULUI EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII

4.3.1 Asigură alături de parteneri implementarea proiectului „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate", conform strategiei de implementare a proiectului, în baza legislației specifice pe domeniul educației și a atribuțiilor din fișa de proiect asumate prin acordul de parteneriat;

4.3.2 sprijină realizarea diagnozei sociale, în domeniul de expertiză;
4.3.3 contribuie la identificarea și recrutarea resursei umane din cadrul UJSS domeniul educațional necesare dezvoltării serviciilor comunitare integrate, în funcție de rezultatele diagnozei sociale și în conformitate cu procedura de recrutare a membrilor UJSS care va fi dezvoltată în cadrul proiectului;
4.3.4 sprijină identificarea și recrutarea resursei umane necesare dezvoltării serviciilor comunitare integrate, din perspectiva domeniului educațional, în funcție de rezultatele diagnozei sociale și în conformitate cu procedura de recrutare a membrilor echipelor comunitare care va fi dezvoltată în cadrul proiectului. Membrii ECI din domeniul educațional vor participa la sesiuni de instruire în cadrul proiectului;
4.3.5 sprijină dezvoltarea și furnizarea de servicii comunitare integrate, din perspectivă educațională, în funcție de nevoile identificate în cadrul diagnozei sociale, care vor viza:

- creșterea nivelului de educație și participare a persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate, îmbunătățirea accesului la servicii de mediere și consiliere școlară/logopedie/servicii de sprijin, împreună cu reducerea abandonului școlar;
- monitorizarea accesului persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate la servicii educaționale;
- referirea persoanelor care beneficiază de servicii comunitare integrate către serviciile de ocupare (în vederea identificării unui loc de muncă, orientării școlare și profesionale, participării la cursuri de formare/recalificare etc.) pentru a sprijini participarea acestora la viața socială și activarea sprijinului social și de vecinătate;

4.3.6 asigură coordonare, suport tehnic și metodologic pentru UJSS și ECI (inclusiv abordarea integrată și promovarea colaborării între specialiștii din cele trei domenii);
4.3.7 asigură monitorizarea activității UJSS și oferire de feedback experților UJSS;
4.3.8 sprijină supervizarea profesională a activității USJJ și ECI în domeniul educațional în acord cu diagnozele sociale și planurile de intervenție;
4.3.9 contribuie la elaborarea/revizuirea setului de proceduri, metodologii și instrumente de lucru, componentă a pachetului de proceduri, metodologii și instrumente de lucru elaborate în cadrul proiectului, în domeniul de competență;

4.3.10 asigură participarea membrilor UJSS din domeniul educațional la programe și sesiuni de comunicare și informare în vederea coordonării ECI și supervizării profesionale;
4.3.11 asigură participarea experților UJSS și ECI la sesiunile de instruire în aplicarea PMIL și la alte sesiuni organizate, de ex. sesiuni de instruire comune ECI și UJSS în abordarea integrată și elaborarea rapoartelor tehnice și financiare;
4.3.12 contribuie la organizarea întâlnirilor, atelierelor de lucru și promovarea bunelor practici;
4.3.13 sprijină alte intervenții comunitare (dezvoltare comunitară, campanii/acțiuni de informare și promovare în comunitate pentru cunoașterea/existența/crearea echipelor comunitare;
4.3.14 contribuie, în domeniul de expertiză, la monitorizarea activității de formare/instruire din proiect, conform curriculei generale de formare și instruire;
4.3.15 asigură transpunerea conceptului SCI în documente cu caracter administrativ și normativ.

4.4. OBLIGAȚIILE AGENȚIEI NAȚIONALE PENTRU PLĂȚI ȘI INSPECȚIE SOCIALĂ

4.4.1 Asigură alături de parteneri implementarea proiectului „Furnizare de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate", conform strategiei de implementare a proiectului, în baza legislației specifice pe domeniul de asistență socială și a atribuțiilor din fișa de proiect asumate prin acordul de parteneriat.

4.4.2. Asigură, prin bugetul proiectului, implementarea următoarelor activități:

1. asigură suport tehnic și metodologic pentru UJSS și ECI (inclusiv abordarea integrată și promovarea colaborării între specialiștii din cele trei domenii);
2. asigură monitorizarea activității UJSS și oferire de feedback experților UJSS;
3. contribuie la elaborarea/revizuirea setului de proceduri, metodologii și instrumente de lucru, elaborate în cadrul proiectului, în domeniul de competență;
4. sprijină, în limita competențelor, sesiuni de instruire comune ECI și UJSS în abordarea integrată;
5. contribuie la organizarea întâlnirilor, atelierelor de lucru și promovarea bunelor practici;
6. contribuie, în domeniul de expertiză, la monitorizarea activității de formare/instruire din proiect, conform curriculei generale de formare și instruire;
7. sprijină, conform atribuțiilor legale, demersurile prevăzute de legislația în vigoare pentru obținerea acreditării serviciului public de asistență socială și a licenței de funcționare pentru serviciul de asistență comunitară;
8. sprijină activități de informare la nivelul comunității pentru ca un număr cât mai mare de persoane vulnerabile să beneficieze de serviciile comunitare integrate pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale;
9. colaborează permanent cu Unitatea de Management a Proiectului, MMFTSS, MS, MEC și UAT și răspunde cu celeritate tuturor solicitărilor acestora;
10. coordonează și îndrumă ECI în aplicarea procedurilor specifice pe domeniul asistenței sociale și a procedurilor de lucru integrate.

4.5. OBLIGAȚIILE UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE (UAT)

4.5.1. Asigură sprijinul necesar pentru implementarea proiectului *„Furnizarea de servicii integrate în comunitățile rurale - facilitarea accesului persoanelor vulnerabile la servicii de bază eficiente și de calitate"*, prin acordarea accesului la informațiile, resursele și procesele relevante pentru activitățile proiectului;

4.5.2. Realizează demersurile prevăzute de legislația în vigoare pentru obținerea acreditării serviciului public de asistență socială și a licenței de funcționare pentru serviciul de asistență comunitară;

4.4.3. Încheie protocoale de colaborare pentru serviciul public de asistență socială/primărie cu Inspectoratul Școlar Județean, Direcția de Sănătate Publică Județeană, serviciile publice comunitare de evidență a persoanelor, Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă, Agenția Județeană pentru Plăți și Inspecție Socială, furnizori de servicii sociale etc., în vederea implementării serviciilor comunitare integrate necesare prevenirii excluziunii sociale și combaterii sărăciei la nivelul unității administrativ-teritoriale, conform prevederilor *Ordinului nr.393/630/4236/2017 pentru aprobarea Protocolului de colaborare în vederea implementării serviciilor comunitare integrate necesare prevenirii excluziunii sociale și combaterii sărăciei, cu modificările ulterioare;*

4.4.4. Efectuează identificarea și recrutarea membrilor echipei comunitare integrate (formată din asistent social/tehnician asistență socială, asistent medical comunitar, mediator sanitar, mediator școlar, consilier școlar, logoped, profesor de sprijin, etc - după caz), prin numirea specialiștilor existenți în rândul personalului AAPL și/sau prin angajarea unor specialiști noi, acolo unde este cazul, și aprobă atribuțiile prevăzute în cadrul proiectului, anexate la prezentul protocol;

4.4.5. Realizează activități de informare la nivelul comunității pentru ca un număr cât mai mare de persoane vulnerabile să beneficieze de serviciile comunitare integrate pentru combaterea sărăciei și excluziunii sociale;

4.4.6. Realizează atribuțiile privind inițierea, coordonarea și monitorizarea măsurilor de combatere a sărăciei și excluziunii sociale, potrivit legislației în vigoare, respectiv, Legea nr. 292/2011 și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare a SPAS aprobat prin HG nr. 797/2017, prin implementarea instrumentelor de lucru elaborate în cadrul proiectului;

4.4.7. Asigură condițiile necesare pentru funcționarea echipei comunitare integrate prin punerea la dispoziție a unui spațiu de lucru optim, cu acces la utilități generale și conectarea echipamentelor tehnice utilizate de ECI la rețeaua de internet utilizată de UAT;

4.4.8. Derulează proceduri de achiziție pentru implementarea activităților prevăzute în protocolul de colaborare, înregistrează în contabilitate și în gestiune echipamentele și dotările, conform legislației în vigoare. După încheierea proiectului, în perioada de sustenabilitate, UAT rural (comună) va reactualiza anual, timp de 5 ani, procesele verbale de preluare în custodie de către membri ECI a echipamentelor ce urmează a fi monitorizate și inventariate anual;

4.4.9. Transpune rezultatele proiectului în modul de implementare a atribuțiilor pe care le are, potrivit legii, de a iniția, coordona și monitoriza măsurile de combatere a sărăciei și excluziunii sociale;

4.4.10. Permite și facilitează accesul membrilor ECI la programe de instruire, conform Planului de instruire elaborat în cadrul proiectului;

4.4.11. Se angajează ca, în acord cu cadrul legal în vigoare la momentul respectiv, să facă demersurile necesare în vederea asigurării sustenabilității serviciilor furnizate de echipa comunitară integrată, înființată și finanțată în cadrul proiectului. În acest fel serviciile comunitare integrate vor putea continua la nivelul comunității și după încheierea perioadei de implementare a proiectului și de finanțare a acestor servicii;

4.4.12. Colaborează permanent cu Unitatea de Management a Proiectului de la MMFTSS, MS, MEC și ANPIS și răspunde cu celeritate tuturor solicitărilor acestora.

5. Încetarea (Rezilierea)/Suspendarea Protocolului de colaborare

5.1 Liderul - MMFTSS își rezervă dreptul de a decide rezilierea prezentului Protocol, cu recuperarea integrală a sumelor plătite, fără îndeplinirea altor formalități și fără intervenția instanței judecătorești, cu excepția unei simple notificări de informare a Beneficiarului, în următoarele cazuri:

a) Se constată o cauză de neeligibilitate a beneficiarului, determinată de o acțiune sau omisiune a acestuia, chiar dacă respectiva cauză de neeligibilitate a fost identificată ulterior încheierii prezentului protocol;

b) Pe perioada de implementare a proiectului se constată că beneficiarul se află într-o situație de excludere prevăzută în declarația unică, așa cum este aceasta definită în OUG nr. 23/2023 privind instituirea unor măsuri de simplificare și digitalizare pentru gestionarea fondurilor europene aferente Politicii de coeziune 2021-2027.

c) În toate cazurile de nerespectare a prevederilor legislației aplicabile prezentului Protocol;

d) Beneficiarul nu respectă regulile privind conflictul de interese, nu ia măsurile necesare pentru înlăturarea lui și nu respectă termenele pentru anunțarea liderului – MMFTSS privind existenta conflictului de interese;

e) Beneficiarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul protocol, inclusiv prin anexele sale;

f) utilizarea fondurilor în alte scopuri decât cele convenite sau prezentarea de documente justificative false sau neconforme cu realitatea;

g) orice altă situație de încălcare a protocolului de colaborare sau a condițiilor prevăzute în anexele sale și pentru care se pot aplica motivele de reziliere;

5.2 În condițiile prevăzute mai sus, protocolul de colaborare constituie titlu executoriu, fără a mai fi necesară intervenția instanței judecătorești și beneficiarul este obligat să returneze MMFTSS, în termen de 30 de zile de la primirea notificării, sumele primite până la momentul notificării.

5.3 Liderul - MMFTSS poate rezilia Protocolul de colaborare cu efecte depline (de jure) după acordarea unui preaviz de 2 zile lucrătoare beneficiarului, fără necesitatea unei alte formalități și fără intervenția vreunei autorități sau instanțe de judecată, în oricare dintre situațiile următoare, fără a se limita la acestea:

a. beneficiarul nu își îndeplinește obligațiile în condițiile și perioadele stabilite în prezentul protocol;

b. beneficiarul nu se conformează într-o perioadă de timp rezonabilă notificării emise de către Liderul – MMFTSS care îi solicită remedierea executării corespunzătoare sau neexecutării obligațiilor care afectează în mod grav executarea corespunzătoare și la timp a prezentului protocol;

c. beneficiarul refuză sau omite să aducă la îndeplinire dispoziții sau instrucțiuni emise de către Liderul – MMFTSS;

d. împotriva beneficiarului a fost pronunțată o hotărâre având autoritate de lucru judecat cu privire la fraudă, corupție, implicarea într-o organizație criminală sau orice altă activitate ilegală în dauna intereselor financiare ale CE.

5.4 Dacă Liderul - MMFTSS reziliază prezentul Protocol, va fi îndreptățit să recupereze de la beneficiar fără a renunța la celelalte acțiuni la care este îndreptățit în baza prezentului protocol, orice pierdere sau prejudiciu suferit.

5.5 Rezilierea protocolului nu împiedică exercitarea dreptului Liderului – MMFTSS de a acționa beneficiarul, civil sau penal.

5.6 Nerespectarea prevederilor protocolului de colaborare, altele decât cele legate de utilizarea fondurilor și prezentarea documentelor justificative neconforme cu realitatea, conduce la suspendarea finanțării protocolului de colaborare până la remedierea situației respective de către beneficiarul finanțării.

5.7 Liderul- MMFTSS transmite beneficiarului notificarea cu privire la suspendarea finanțării, iar aceasta este obligat să remedieze situația respectivă în termen de 15 zile de la primirea notificării.

5.8 În condițiile în care, în termenul menționat, beneficiarul nu remediază situația, MMFTSS va denunța unilateral protocolul de colaborare, fără a mai fi necesară intervenția instanțelor judecătorești. În acest caz, beneficiarul va fi direct răspunzător și obligat la plata eventualelor daune, conform legislației în vigoare.

6. FORȚA MAJORĂ

6.1. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă și o dovedește în condițiile legii.
6.2. Forța majoră constituie împrejurări mai presus de voința părților, a căror înlăturare este peste puterile acestora, după cum sunt totodată de neînlăturat de către oricine s-ar afla într-o astfel de situație.
6.3. Niciuna din părți nu poate fi socotită răspunzătoare de neîndeplinirea obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, constând în: calamități, incendii, inundații, alte evenimente naturale, blocaje economice, greve și conflicte colective de muncă, război civil, invazii, conflicte industriale/economice, stări de necesitate, faliment, acte normative emise de Parlament sau Guvern si/sau altă autoritate locală și/sau de stat, hotărâre judecătorească - lista împrejurărilor de forță majoră definite aici nefiind limitativă, și în general, orice cauză mai presus de controlul rațional al părții în cauză.
6.4. Îndeplinirea protocolului de colaborare va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile care li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
6.5. Partea care invocă situația de forță majoră pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale trebuie să informeze de îndată cealaltă parte în termen de cel mult 5 (cinci) zile de la apariția situației și să o dovedească în termen de 15 zile de la producere.

7. CONFIDENȚIALITATE

Informațiile cuprinse în prezentul protocol sunt publice, în condițiile legii.

8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.1. Partenerii prezentului protocol vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între aceștia, în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea protocolului.
8.2. În cazul în care litigiul nu este soluționat pe cale amiabilă, acesta va fi soluționat de către instanțele judecătorești competente.

9. ALTE CLAUZE

9.1. Părțile pot conveni și alte măsuri comune pentru optimizarea și creșterea eficienței activităților precizate în protocol.
9.2. Prezentul protocol poate fi modificat sau completat prin act adițional la solicitarea oricăreia dintre părțile semnatare, cu acordul celorlalte părți.
9.3. Fiecare partener va lua măsuri rezonabile pentru a asigura acuratețea oricăror informații sau materiale pe care le furnizează celorlalte părți.
9.4. Părțile își vor comunica reciproc în termen de 15 zile de la încheierea prezentului protocol, persoanele de contact responsabile de punerea în aplicare a protocolului.

Cofinanțat de
Uniunea Europeană

Prezentul protocol s-a încheiat la data de..... , în 5 (cinci) exemplare originale în format de hârtie, câte unul pentru fiecare parte semnatară. În cazul în care protocolul este semnat electronic, acesta se trimite într-un singur exemplar, via e - mail.

MINISTERUL MUNCII, FAMILIEI, TINERETULUI ȘI SOLIDARITĂȚII SOCIALE

Funcția RL/Semnătura

UAT –COMUNA DOLHEȘTI

Cristinel Neculai BĂRCULESCU-primar

MINISTERUL EDUCAȚIEI și CERCETĂRII

Funcția RL/Semnătura

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

Funcția RL/Semnătura

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PLĂȚI ȘI INSPECȚIE SOCIALĂ

Funcția RL/Semnătura