

## **REGULAMENT**

**pentru închirierea pajiștii permanente CURĂȚELE și PE RÂU ÎN SUS - situate în extravilanul comunei Sadu**

### **LEGISLAȚIE RELEVANTĂ:**

1. OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare;
2. HG 1064/2013 privind aplicarea normelor metodologice de aplicare a OUG 34/2013, a Ordinului nr. 544/2013 al Ministrului agriculturii și dezvoltării rurale privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
3. Ordinul 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
4. Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
5. Amenajamentul pastoral aprobat prin HCL nr 91/2017;
6. Hotărârea Consiliului Județean Sibiu nr. 283/2020 privind stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole din Județul Sibiu, pentru evaluarea în lei a venitului brut, în cazul în care arenda se exprimă în natură, valabile pentru anul fiscal 2021 în valoare de 0,04 lei/ kg;

### **1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII:**

#### **1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;**

Pajiștile permanente CURĂȚELE și PE RÂU ÎN SUS se află în extravilanul comunei Sadu, aparține domeniului privat al comunei Sadu, urmează a fi închiriată în vederea întreținerii, amenajării, îmbunătățirii calității și folosirii acesteia pentru creșterea animalelor bovine, cu respectarea prevederilor din Amenajamentul pastoral aprobat.

Suprafețele de pajiște sunt destinate exclusiv locuitorilor comunei Sadu. Nu se permite nicio asociere sau atribuirea unei suprafețe de pășune cu alte/ altor persoane decât cele care domiciliază în comuna Sadu.

#### **I. Suprafață pășune CURĂȚELE**





Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pasunilor reprezintă o axă prioritara a autorității locale, fiind în corelație directă cu cantitatea și calitatea produselor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine.

## **1.2 Condițiile de exploatare a închirierii:**

Pentru suprafața de pasune care se închiriază, respectiv 133,83 ha pentru pășunea Curățele și 71,83 ha pentru pășunea Pe râu în sus, chiriașul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pasuni, prevăzute în Amenajamentul pastoral, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție, accesul și exploatarea respectivelor pasuni în condiții optime.

Locatarul va primi extras din Amenajamentul pastoral cu ambele pășuni și va fi anexă la contractul de închiriere.

## **2. SCOPUL ÎNCHIRIERII:**

- a) menținerea suprafeței de pajiste;
- b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal, în funcție de capacitatea de pășunat stabilită de Consiliul Local;
- c) creșterea producției de masă verde pe ha pajiste.

## **1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **3.1. Drepturile locatarului:**

-să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, pajistile care fac obiectul contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în materie și a amenajamentului pastoral;

### **3.2. Obligațiile locatarului:**

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajistilor ce fac obiectul contractului de închiriere;
- b) să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în Amenajamentul Pastoral ce va constitui anexă la contractul de închiriere.
- c) să nu subînchirieze terenul ce face obiectul contractului de închiriere.
- d) să plătească chiria la termenele stabilite;
- e) să respecte cel puțin încărcătura optimă fie pentru specia de bovine, fie pentru specia de ovine în oricare din zile din perioada de pășunat: 01 mai – 30 noiembrie;
- f) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile, de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii optime pentru specia de bovine, în oricare din zile din perioada de pășunat;
- g) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat. Este interzis pășunatul cu o altă specie de animale decât cea stabilită în contract.
- h) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- i) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- j) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajistii;
- k) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de curățare a vegetației invazive, de eliminare a buruienilor toxice și a excesului de apă, de fertilizare. Indiferent de modalitatea de atribuire, chiriașul se obligă să curețe o suprafață de pășune neproductivă, suprafață care urmează a fi stabilită anual prin descrierea parcelelor descriptive conform amenajamentului pastoral, proporțional cu suprafața închiriată. În acest caz se aplică principiul solidarității și se urmărește curățarea pășunatului neproductiv.
- l) să respecte condițiile privind protecția și conservarea pajistilor, protecția mediului impuse de situl Natura 2000;
- m) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului;
- n) să achite impozitele și taxele locale, conform prevederilor Codului fiscal

o) este gestionarul tuturor bunurilor mobile și imobile ce fac parte din domeniul privat al comunei Sadu aferente pășunii închiriate;

### **3.3.Drepturile locatarului:**

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua oricând proprietarul consideră că este necesar și nu este obligatorie notificarea prealabilă către locatar. În urma controlului se va întocmi un proces verbal cu cele constatate.

b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște anual și să stabilească suprafețele ce fac obiectul lucrărilor;

e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

### **3.4.Obligațiile locatarului:**

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

## **4. DURATA ÎNCHIRIERII**

4.1.Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data încheierii contractului de închiriere.

## **5. PERIOADA DE PĂȘUNAT:**

5.1. Perioada de pășunat este 1 mai – 30 noiembrie a fiecărui an.

## **6. ELEMENTE DE PREȚ:**

6.1. Prețul de închiriere - lei/ha este stabilit ținând cont de producția de masa verde, conform amenajamentului pastoral pe fiecare parcelă cadastral și de valoarea masei verzi stabilită de CJ de 0,04 lei/ kg, conform tabelului de mai jos:

DENUMIRE TRUP PĂȘUNE	Categorie	Suprafața ha	Producție masa verde	Preț
CURĂȚELE	<i>Pș bovine</i>	4,81	1 t/ ha	40 lei/ha
		8	3-5 t/ ha	200 lei/ha
		28,58	4-6 t/ ha	240 lei/ ha
		17,41	5-7 t/ ha	280 lei/ ha
		1,49	6-8 t/ ha	320 lei/ ha
		17,40	8-10 t/ ha	400 lei/ ha
		15,88	10-12 t/ ha	480 lei/ ha
	<i>Pș împădurită</i>	40,26	0 t/ha	10 lei/ha
TOTAL		133,83		28.988,20 lei

DENUMIRE TRUP PĂȘUNE	Categorie	Suprafața ha	Producție masa verde	Preț
PE RÂU ÎN SUS	<i>Pș bovine</i>	26,97	3-5 t/ ha	200 lei/ha
		6,28	4-6 t/ ha	240 lei/ ha
		14,12	5-7 t/ ha	280 lei/ha
		6,82	6-8 t/ ha	320 lei/ ha
	<i>Pș împădurită</i>	17,64	0 t/ha	10 lei/ha
	<b>TOTAL</b>	<b>71,83</b>		<b>13.213, 60 lei</b>

**6.2.** Chiria va fi plătită de către chirias în două tranșe anuale astfel:

- Transa I se va achita un procent de 30% din valoarea contractului până în data de 31.03 a anului curent pentru anul în curs, exceptând anul 2021 când se va plăti la semnarea contractului;
- Transa a II – a se va achita un procent de 70% din valoarea contractului până în data de 30.09 a anului curent pentru anul în curs;

**6.3.** Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

**6.4.** Neplata chiriei până la data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă.

**6.5.** Chiria va fi indexată anual cu rata inflației, doar când indicele ratei este pozitiv.

**6.6.** Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

## **7. PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE:**

**7.1.** Se stabilește următoarea procedură de atribuire a contractului de închiriere a pășunilor disponibile:

- Închirierea pajiștilor permanente se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE, conform prevederilor legale în vigoare.
- În cazul solicitării de pășuni de către formele asociative legal constituite, în vederea utilizării în comun, reprezentantul legal al acestora depune o cerere la compartimentul funcțional din cadrul primăriei, însoțită de o listă nominală ce cuprinde documente care atestă că fiecare membru deține animale din speciile bovine, înscrise în RNE, și suprafața agricolă care revine fiecărui membru pentru utilizare proporțional cu numărul de UVM, cu acceptul acestora.
- În cazul existenței situațiilor prevăzute mai sus, prețul de închiriere este prețul de pornire al licitației stabilit conform prevederilor pct. 6.

În situația în care cele de mai sus nu sunt aplicabile, procedura de închiriere se face prin atribuire directă, astfel:

- Unui grup de solicitanți, care se asociază în baza unui acord notarial și care respectă prevederile prezentului Regulament. În acordul notarial se impune stipularea exactă a numărului de animale deținut de fiecare solicitant, suprafața de pășune care îi revine fiecăruia, desemnarea unui lider de asociare, precum și drepturile și obligațiile fiecărui solicitant.
- Câte unei exploații de animale care deține un efectiv de maxim 15 bovine înregistrate în RNE. Atribuirea se face individual, prin parcelare, în funcție de numărul de efectivul de animale deținut, cu respectarea condițiilor de eligibilitate din prezentul regulament.

În situația în care sunt mai mulți solicitanți pentru același număr de parcelă, care îndeplinesc cumulativ toate cerințele din prezentul Regulament, se procedează la licitația cu strigare.

## **8. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:**

**8.1.** Pentru a participa la procedura de atribuire a pășunii, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele criterii, sens în care vor depune documente justificative:

<b>Nr crt</b>	<b>Criteriu</b>	<b>Document necesar a fi depus</b>
1	Solicitare de închiriere:	Cerere: însoțită de copie după actul de identitate (pentru persoane fizice);
2	Dovadă deținere animale specia bovine/ ovine înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor;	Adeverință eliberată de medic veterinar.
3	Să aibă domiciliul stabil în comuna Sadu în cazul persoanei fizice/ Sediul Social pe teritoriul Comunei sadu în cazul persoanelor juridice;	Copie după actul de identitate (pentru persoane fizice); Statut, certificat de înregistrare în Registrul Comerțului, certificat de înregistrare fiscală (pentru persoane juridice/asociații patrimoniale);
4	Să facă dovada deținerii numărul de animale necesar pentru asigurarea încărcăturii optime stabilite: - pentru pășunea Curățele (0,7 bovine /ha x 133,83 ha = 94 bovine); - pentru pășunea Pe râu în sus (0,7 bovine/ ha x 71,83 ha = 50 bovine)	Adeverința de la pct.2. În situația în care numărul de animale deținut depășește încărcătura stabilită, solicitantul va depune o declarație pe propria răspundere cu privire la numărul de animale cu care va pășuna pe pășunea închiriată Se poate prezenta și un contract de asociere în cazul în care un crescător de animale nu deține numărul de animale pentru a respecta încărcătura optimă stabilită încheiat cu un alt/ alți crescători de animale, semnat olograf, făcând astfel dovada asigurării încărcăturii necesare. Se va desemna un lider al asocierii care va participa la licitație și cu care se va încheia contractul de închiriere, dacă este judecător, iar toți crescătorii de animale vor prezenta dovada deținerii animalelor prin adeverința de la medic.
5	Dovadă inexistența debite la bugetul local	Certificat de atestare fiscală de unde reiese că nu are debite de nicio natură la bugetul local la zi.
6	Solicitantul să nu aibă un alt contract de închiriere pentru altă pășune aparținând Comunei Sadu;	Declarație pe propria răspundere
7	Solicitantul să nu fie în vreun litigiu cu Primăria comunei Sadu, Comuna Sadu, Consiliul Local Sadu	Declarație pe propria răspundere.
8	Contract-cadru însușit	Contract -cadru de închiriere semnat pe fiecare filă de solicitant
9	Asigurarea disponibilității și permiterea ca animalele celorlalți crescători de bovine de exploatație mică din comunitate să pășuneze pe pășunea închiriată	Declarație pe propria răspundere

10	Dovada achitării garanției de participare	Copie chitanță
----	---	----------------

**8.2.** Actele necesare vor fi depuse până la data de \_\_\_\_\_, ora 10:00 la sediul Primăriei (data stabilită în anunțul de publicitate).

**8.3.** În cazul îndeplinirii cumulative a condițiilor stabilite mai sus de către un singur solicitant, pășunea se atribuie direct la prețul de 28.988,20 lei /an, pentru pășunea Curățele, respectiv 13.213, 60 lei/ an pentru pășunea Pe râu în sus.

**8.4. (1)** În cazul îndeplinirii cumulative a condițiilor stabilite mai sus de către minim doi participanți se va proceda la organizarea licitației publice deschise cu strigare, care se va desfășura în aceeași zi, începând cu ora 12:00.

**(2)** Pasul de licitație este de 20 lei.

**(3)** Comisia de licitație va declara câștigătoare oferta cu **prețul cel mai mare oferit.**

**(4)** La terminarea licitației cu strigare se încheie procesul verbal de licitație.

**(5)** Persoanele nemulțumite vor putea face contestație înaintată primarului comunei Sadu în termen de o zi lucrătoare de la data încheierii licitației.

**8.5.** Contractul de închiriere se încheie după împlinirea unui termen de 10 zile de la data organizării licitației.

**8.6.** Nu se poate atribui direct și nu poate participa la licitație persoana fizică/ juridică/ sau orice altă formă legal constituită care nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale aferente contractelor de închiriere pentru pășuni sau au solicitat rezilierea/ încetarea contractului în ultimii 3 ani sau care se află în litigiu de orice natură cu Primăria Comunei Sadu, respectiv Comuna Sadu.

**8.7.** Garanția de participare se achită la casieria Primăriei în cuantum de 1.000 lei și se reține în cazul neparticipării la licitație, nesemnării contractului de închiriere în termenul stabilit și nedepunerii garanției de bună execuție. În caz contrar aceasta se va restitui, în baza unei cereri scrise.

## **9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:**

**9.1.** Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei contractului de închiriere;
- b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de catre locator în baza documentelor oficiale;
- c) în cazul imposibilitatii obiective a locatarului sau al persoanelor asociate pentru îndeplinirea încercării de a-l exploata prin neasigurarea încercării optime de animale sau pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă;
- d) în cazul vânzării animalelor de către locatar, dupa anuntarea scrisă a locatarului
- e) în cazul nerespectarii obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de catre locatar, cu plata unei despagubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despagubiri;
- g) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii in alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul, la data constatării de catre locatar;
- h) neplata chiriei până la data de 31 decembrie a anului în curs duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără somație sau altă procedură prealabilă.
- i) nerespectarea prevederilor privind executarea acțiunilor tehnice cuprinse în amenajamentul pastoral pe pășune, neasigurarea încercării și subînchirierea, atrag rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără somatie, fara trecerea vreunui termen, interventia noastra sau a instantei de judecată, rezilierea intervenind la data constatării prin proces verbal a acestei cauze de reziliere de catre locatar.
- j) la data constatării prin proces-verbal de către reprezentanții locatarului că pășunea comunală închiriată nu este folosită, contractul fiind reziliat de plin drept.
- k) în cazul în care se constată că nu permite ca animalele celorlalți crescători de bovine de exploatație mică din comunitate să pășuneze pe pășunea închiriată atrag rezilierea de plin drept

a contractului de închiriere, fără somatie, fara trecerea vreunui termen, interventia noastra sau a instantei de judecată, rezilierea intervenind la data constatării prin proces verbal a acestei cauze de reziliere de catre locator.

#### **10. REGIMUL BUNURILOR:**

**10.1.** Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii;

- a) Bunuri de retur – sunt bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatarului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii - pășunea, respectiv amenajările specifice;
- b) Bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului . Sunt bunuri proprii bunurile care aparțin locatarului și care au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii, utilaje, unelte, construcții provizorii,etc.

#### **11. OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PERSOANELOR:**

**11.1.** Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului;

**11.2.** Locatarul va asigura protecția persoanelor care circulă în zona închiriată împotriva atacurilor animalelor.

#### **12. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:**

**12.1.** Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți.

#### **13. ALTE DISPOZIȚII:**

**13.1.** Modificările legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

**13.2.** Contractul constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale.