

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA ZORLENTU MARE
Nr. 870 / 10.05.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU INCHIRIEREA A 251.67 HA PĂȘUNE PROPRIETATE PUBLICĂ
A COMUNEI ZORLENTU MARE

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU INCHIRIEREA PĂȘUNII PROPRIETATE PUBLICĂ A COMUNEI ZORLENTU MARE

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea inchirierii
 - 2.1. Termeni folosiți
3. Nivelul minim al chiriei
4. Acordarea inchirierii
5. Durata inchirierii
6. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de inchiriere

1. PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială , prin identificarea și utilizarea tuturor resurselor existente pe plan local, furnizează comunei stabilitate și o dezvoltare economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local Zorlentu Mare inchiariaza suprafata de 251.67 ha pășune proprietate publică a Comunei Zorlentu Mare .

Forma de inchiriere se va realiza in conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ .

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

3.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica inchirierea terenului sunt :

- punerea în valoare a pajiștilor proprietate publică,
- satisfacerea unor nevoi ale crescătorilor de animale din comună ;
- atragerea la bugetul Consiliului Local Zorlentu Mare de fonduri suplimentare rezultate in urma administrării optime a inchirierii și a încasării chiriei prevăzute in contractul de inchiriere ;
- înmulțirea animalelor aparținând locuitorilor comunei și, implicit creșterea nivelului de viață și crearea unor locuri noi de muncă ;
- evitarea degradării factorilor de mediu și efectuarea unor lucrări strict necesare, stabilite prin amenajamentul pastoral;

2.1.TERMENI FOLOSITI

Termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) iarbă și alte plante furajere erbacee - toate plantele erbacee care se găsesc în mod tradițional pe pășunile și fânețele naturale sau care sunt incluse în amestecurile specifice pentru înșămânțări și supraînșămânțări, din familiile de graminee și de leguminoase utilizate ca furaje în

hrana animalelor erbivore, pe baza cărora se calculează producția, valoarea nutrițională a pajiștii și capacitatea de pășunat;

b) pășuni și fânețe - suprafețe agricole înscrise în actele de proprietate cu aceste categorii de folosință, care sunt destinate producerii de furaje, iarbă și alte plante erbacee pentru animale, recoltate prin cosire sau valorificate prin pășunare;

c) unitate vită mare (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza necesarului de hrană al fiecărei specii de animale, care permite conversia diferitelor categorii de animale;

d) utilizator de pășuni și fânețe:

(i) crescător de animale, persoană fizică, având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor (RNE) , SIIE /crescător de animale, persoană juridică de drept public sau de drept privat, constituită conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, având animale proprii sau ale fermierilor membri înscrise în RNE / SIIE , care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pășuni și fânețe, conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția vegetală și animală, care deține legal dreptul de folosință asupra suprafeței agricole și care valorifică pășunea prin pășunare cu efective de animale sau prin cosire cel puțin o dată pe an; sau

(ii) persoană fizică ori persoană juridică de drept privat care are la dispoziție, în condițiile legii, suprafața agricolă, care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pășuni și fânețe și care o valorifică prin cosire cel puțin o dată pe an;

e) Registrul național al exploatațiilor (RNE) - colecția de date în format electronic care cuprinde informațiile de identificare a fiecărei exploatații din România, potrivit Ordinului președintelui Autorității Naționale Sanitare Veterinare și pentru Siguranța Alimentelor nr. 40/2010 privind aprobarea Normei sanitare veterinare pentru implementarea procesului de identificare și înregistrare a suinelor, ovinelor, caprinelor și bovinelor, cu modificările și completările ulterioare; / SIIE – Sistem de Identificare si Inregistrare a Ecvideelor ;

f) deținători de pajiști - titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale asupra acestora sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesori ori deținători precari ai pajiștilor;

g) schimbarea destinației suprafețelor de pajiște - schimbarea categoriei de folosință a pajiștilor/scoaterea din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiște.

h) amenajament pastoral - documentație care cuprinde măsurile tehnice, organizatorice și economice necesare ameliorării și exploatării pajiștilor;

i) autoritate competentă - Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, precum și autoritățile cu atribuții în domeniu aflate în subordinea sa, după caz;

j) capacitate de pășunat - reprezintă numărul de animale care pot fi hrănite pe suprafața de 1 ha de pajiște în întreaga perioadă de pășunat, se exprimă în unități vită mare (UVM) la hectar și se determină prin raportarea producției efective la necesarul de furaje pentru 1 UVM;

k) activitate agricolă care se desfășoară pe pajiști conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția animală și vegetală - orice activitate agricolă prevăzută în Regulamentul (CE) nr. 1.893/2006 al Parlamentului European și al Consiliului din 20 decembrie 2006 de stabilire a Nomenclatorului statistic al activităților economice NACE a doua revizuire și de modificare a Regulamentului (CEE) nr. 3.037/90 al Consiliului, precum și a anumitor regulamente CE privind domenii statistice specifice, după cum urmează:

Diviziune	Grupă	Clasă	CAEN Rev. 2
01	014	0141	Creșterea bovinelor de lapte
		0142	Creșterea altor bovine
		0143	Creșterea cailor și a altor cabaline
		0145	Creșterea ovinelor și caprinelor"

4. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Chiria cuvenită locatorului, Consiliului Local Zorlentu Mare a fost calculată în conformitate cu prevederile legale, ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului prin cheltuielile cu întreținerea pajiștii permanente și implementarea amenajamentului pastoral.

Nivelul minim al prețului închirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii, care este pentru anul 2021 de 0,07 lei/kg, stabilit prin Hotărârea nr. 267 din 26.10.2021 a Consiliului Județean Caraș-Severin.

Conform calculelor făcute , raportat la o perioada de 7- 10 ani (perioada inchiriere) , valoarea ierbii disponibile pentru animale pe întreaga suprafață este (in medie 8t/ha) de **1.409.352,00 lei** , iar valoarea medie a lucrărilor necesar de executat și a fertilizărilor necesare pe întreaga suprafață anual este de **1.143.588,48 lei**, rezultând ca valoarea minimă a chiriei valoarea de **105,6 lei /ha /an**, **asa cum reiese din urmatoarele calcule :**

$251.67 \text{ ha} \times 8.000 \text{ kg / ha (cantitate medie masa verde) } \times 0,07 \text{ lei/kg} = 140.935,20 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 1.409.352,00 \text{ lei}$

Pentru :

- Fertilizare chimică sunt necesare la o perioada de 7- 10 ani **166.102,20 kg**

$330 \text{ kg/ha} \times 2 \text{ aplicari la 10 ani} = 660 \text{ kg /ha} \times 4,4 \text{ lei/kg} = 2.904,00 \text{ lei} \times 251,67 =$
730.849,68 lei

- Curățire de arborete și resturi vegetale, tăierea, împrăștierea și nivelarea manuală a mușuroaielor și pământului rezultat, se considera un preț mediu al lucrărilor pentru un hectar de aprox. 100 lei/ha (1 la 2 ani) :

- cheltuieli anuale :

$251,67 \text{ ha} \times 100 \text{ lei/ha} = 25.167,00 \text{ lei /an} \times 5 \text{ ani} =$ **125.835,00 lei**

- Suprainsamantari , 2 aplicari la 10 ani :

$30\text{kg /ha} \times 2 \text{ aplicari} = 60 \text{ kg /ha} \times 251,67 = 15.100,20 \text{ kg} \times 19 \text{ lei/ kg} =$
Chiria : **286.903,80 lei**

1.409.352,00 lei (valoare medie masa verde) – **730.849,68 lei** (fertilizare chimica) –
125.835,00 lei (lucrari de intretinere) - **286.903,80 lei** (suprainsamantari) = **265.763,52 lei**
- calculat la 10 ani ;

265.763,52 lei : 251.67 ha = 1.056,00 lei /ha / 10 ani , adica 105,6 lei /ha /an

Suma datorată ca si chirie va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Zorlentu Mare deschis la Trezorerie Resita , sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 mai și 70% până la data de 30 octombrie a fiecarui an.

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.

Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

5. ACORDAREA INCHIRIERII

Art. 6 din Normele de aplicare a OUG 34/2013 prevede :

„ (1) În condițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, în vederea încheierii contractelor de închiriere sau concesiune, după caz, a pajiștilor aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, precum și al municipiului București, crescătorii de animale din cadrul colectivității locale depun individual la compartimentul funcțional din cadrul primăriei unității administrativ-teritoriale documente care atestă că dețin animale din speciile bovine, ovine, caprine și ecvidee, înscrise în RNE, pentru care solicită pentru pășunat suprafețe de pajiști.

(2) În condițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, în cazul solicitării unei suprafețe de pajiști aflată în proprietatea publică/privată a unităților administrativ-teritoriale 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, ovine, caprine și ecvidee, înscrise în RNE, și suprafața agricolă care revine fiecărui membru pentru utilizare proporțional cu numărul de UVM, cu acceptul acestora.”

Inchirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE sau SIIE .

Lucrările de întreținere a pajiștilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de închiriere .

În condițiile art. 11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, în vederea întreținerii și utilizării suprafețelor de pajiști, precum și pentru conservarea, ameliorarea și păstrarea biodiversității acestora, utilizatorii pajiștilor au obligația să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în proiectul de amenajament pastoral, precum și planul de fertilizare.

Acolo unde sunt necesare, lucrările de întreținere a pajiștilor pot cuprinde :

a) distrugerea mușuroaielor, curățarea de pietre, a vegetației arbustifere nevaloroase, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare;

b) combaterea eroziunii solului și respectarea strictă a regulilor de exploatare rațională;

c) corectarea regimului aerohidric al solului;

d) lucrări de fertilizare cu îngrășăminte chimice și organice;

e) lucrări de regenerare a pajiștilor prin însămânțări și supraînsămânțări executate atât primăvara, cât și toamna, în funcție de condițiile de climă și sol, cu respectarea măsurilor stabilite prin angajamentele pastorale.

Dacă este cuprinsă în amenajamentul pastoral, pentru reînsămânțarea/supraînsămânțarea pajiștilor se vor utiliza semințe din speciile de plante erbacee furajere din familiile de graminee și leguminoase perene sau amestecuri ale acestora, care au fost prevăzute în proiectul de amenajament pastoral.

Până la data de s-au depus la compartimentul "Registru agricol" din cadrul primăriei cereri prin care au fost exprimate opțiuni prealabile de închiriere a pajiștilor.

<i>Categoria de animale</i>	<i>Coeficientul de conversie</i>	<i>Capete/ UVM</i>
<i>Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>
<i>Bovine între 6 luni și 2 ani</i>	<i>0,6</i>	<i>1,6</i>
<i>Bovine de mai puțin de 6 luni</i>	<i>0,4</i>	<i>2,5</i>
<i>Ovine</i>	<i>0,15</i>	<i>6,6</i>
<i>Caprine</i>	<i>0,15</i>	<i>6,6</i>

Pentru buna conviețuire a locatarilor , se propune a se prevedea în caietul de sarcini și în anexa contractului de închiriere următoarele reglementări :

- Sursele de apă vor putea fi folosite de toți,
- Suprafețele închiriate nu vor putea fi îngrădite (cu excepția gardurilor electrice pentru animale)
- Fiecărei parcele închiriate trebuie să i se prevadă cel puțin o cale de acces
- Drumurile și căile de acces vor putea fi folosite de către toți.

Modalitatea de acordare a închirierii pajiștilor proprietate publică a în conformitate cu OUG nr. 57 / 2019 este prin licitație public –plic închis.

Scopul licitației este de a clasifica sub o formă tabelară toți ofertanții eligibili, urmând ca ulterior, fiecare ofertant, în funcție de locul obținut în cadrul licitației să își aleagă din cadrul parcelelor rămase disponibile împreună cu un topograf autorizat și cu personal din compartimentul "Registru agricol", suprafața ce i se cuvine, ținând cont și de încărcătura UVM pe hectar,

5. DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii se propune a fi de 7 ani începând de la data semnării contractului de inchiriere , cu posibilitatea prelungirii lui încă 3 ani, dacă părțile convin în acest sens , in conformitate cu prevederile art. 306 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ - regimul contractelor de inchiriere de bunuri proprietate publica.

6. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Desemnarea câștigătorilor licitației pentru inchiriere se va face în termen de max. **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Elaborata de catre :

SC NIPAISMIM CONSULT SRL- Otelu Rosu

Ing. Isae Babeu

