



## CAIET DE SARCINI

**pentru închirierea prin atribuire directă a pășunii proprietatea privată a  
comunei Cuca , județul Galați.**

### **I. Dispozitii generale**

Prezentul Caiet de Sarcini cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a terenului, clauze financiare, drepturi, obligații și instrucțiuni pentru desfășurarea licitației și a fost elaborat spre a servi drept documentație de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a procedurii de închiriere prin atribuire directă a suprafeței de 157,7343 ha pășune aparținând domeniului privat al comunei Cuca, județul Galați.

Pentru punerea în valoare a pășiștilor aflate în domeniul privat al comunei Cuca în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cuca , și în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor, încheiere contracte de închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pășiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani , potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare ;

Modalitatea de închiriere prin atribuire directă, se face în baza unui contract de închiriere, care este aprobat de Consiliul Local al comunei Cuca . Contractul de închiriere se încheie pe baza cererilor proprietarilor de animale, însoțite de adeverința eliberată de medicul -veterinar, concesionar al activității sanitar-veterinare pe raza comunei Cuca , care conduce Registrul Național al Exploatațiilor, adeverința de la compartimentul Registrul agricol prin care se atestă înscrierea animalelor în Registrul agricol și certificatul fiscal și copie de pe BI/CI. În conformitate cu prevederile art.16 alin.(3) din Legea nr.32/2019 privind Legea zootehniei cu aplicare de la 20.12.2020 , în situația existenței mai multor cereri de închiriere pe aceeași unitate de suprafață se va aplica procedura concurențială aceea de licitației publice deschisă cu strigare . În această din urmă situație criteriul de atribuire a contractului de închiriere în urma licitației este cel mai mare nivel al chiriei.

La data încheierii contractului de închiriere prin atribuire directă chiriașul (deținătorul de animale ) va completa și declarația pe propria răspundere că respectă prevederile Amenajamentului Pastoral.

Închirierea se face în baza unui contract prin care administrația locală, în calitate de proprietar , transmite celeilalte părți contractante, în calitate de chiriaș , dreptul și obligația de exploatare a unui bun în schimbul unei chirii care se constituie venit la bugetul local

## 2.Obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie suprafața de 157,7343 ha pășune aparținând domeniului privat al comunei Cuca, județul Galați, după cum urmează:

ZONA /TRUPUL	TARLA	PARCELA	SUPRAFATA	DENUMIRE POPULARA
TRUP 1	14	38	9.0073	CIȘMELE
	14	38	9	CIȘMELE
TOTAL TRUP 1			18.0073	
TRUP 2	33	212	1.8668	CĂLIGARU
	34	236	9.3849	CĂLIGARU
	34	236	10	CĂLIGARU
TOTAL TRUP 2			21.2517	
TRUP3	35	237/1/2/3/4	7.6264	GHEORGHE TRIHENEA
	35	237/1/2/3/4	7.6264	GHEORGHE TRIHENEA
TOTAL TRUP 3			15.2528	
TRUP4	37/2	316/2,316/3	7.8958	POLOBOC
	37/2	316/2,316/3	7.8958	POLOBOC
TOTAL TRUP 4			15.7916	
TRUP 5	45	469/5/1	10	ARCACIU
	45	469/5/1	5.44	ARCACIU
	46	520/1	15.7647	VALEA DÂRZULUI
	51	557	10.5369	ARCACIU
	51	557	10.5369	ARCACIU
	51	557	10.5369	ARCACIU
	52	567/1/1	10.6229	ARCACIU
	51	470	13.9952	ARCACIU
TOTAL TRUP5			87.4335	
TOTAL			157.7374	

Parcellele sunt libere de sarcini și intră în folosința chiriașului odată cu semnarea contractului. Terenul se închiriază doar pentru desfășurarea activității de pășunat a animalelor. Se vor încheia contracte distincte pentru fiecare lot în parte.

### **3.Scopul închirierii pașunilor se face pe baza următoarelor considerente :**

- Menținerea suprafețelor de pajiste;
- Asigurarea serviciului de pășunat și pastorit;
- Pășunatul rațional, pe grupe și categorii de animale;
- Întreținerea corespunzătoare a suprafețelor;
- Îmbunătățirea calității și cantității de masă verde;
- Posibilitatea accesării de fonduri (subvenții), în condițiile legii.

### **4.Durata închirierii**

Închirierea se va face pe o perioadă de 7 ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere și cu posibilitatea revizuirii anuale a contractului de închiriere în condițiile prevăzute de caietul de sarcini parte integrantă din prezenta documentație.

### **5. Condiții de exploatare a terenului**

Pentru suprafața de pășune care se închiriaza, chiriașul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pășuni, prin lucrări de distrugere a musuroaielor, curățirea de marăcini și de vegetație arbustiferă nevaloroasă, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare pentru eliminarea vegetației hidrofile, precum și alte lucrări, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție, accesul și exploatarea respectivelor pășuni în condiții optime, combaterea eroziunii solului, corectarea regimului aerohidric al solului, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte chimice și organice, lucrări de regenerare a pajistilor prin însămânțări și suprainsămânțări executate atât primăvara cât și toamna.

Chiriașul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti o chirie anuală, la valoarea stabilită prin contractul de închiriere în urma licitației, care se constituie venit propriu al UAT și taxei pe teren în conformitate cu prevederile financiar-fiscale prevăzute de Codul fiscal aprobat prin Legea nr.227/2015, cu modificările și completările ulterioare;

Activitățile care se desfășoară pe pajisti sunt numai acelea pentru creșterea potențialului de producție a solului și se pot realiza perdele de protecție, construcții zoopastorale, surse de apă potabilă, lucrări de îmbunătățiri funciare și proiecte având ca obiect investiții în producerea și utilizarea energiei regenerabile.

Chiriașul va respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii și va ține cont de strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajistilor la nivel național, pe termen mediu și lung, aprobată prin OUG nr.34/2013 - organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991- actualizată cu Legea 86/2014, având obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al pajistii:

- Curățirea pășunii de vegetația lemnoasă (spini, semintis de diferite specii, etc);
- Curățirea de specii nevaloroase și daunatoare din flora spontană din pășune (urzica, palamida, matraguna, etc);
- Curățirea de pietris, cioate, crengi, înlăturarea musuroaielor, etc;

- Mutarea periodica a tarcurilor de imprejmuire a animalelor, ori de cate ori este necesar, dar la intervale nu mai mari de 3 zile;

Refacerea covorului ierbos distrus de mistreti, respectand bunele conditii de agromediu, intr-un termen cat mai scurt;

Chiriaşul este obligat să respecte toate hotararile Consiliului local care vizeaza buna gospodarire a păşunilor închiriate;

Chiriasul are dreptul de realiza lucrari de interes public, in interiorul amplasamentului, cu conditia notificarii intentiei catre locator cu cel putin o luna inainte.

In realizarea constructiilor se vor utiliza materiale regenerabile (lemn) si/sau materiale de

constructii de productie interna si sau externa, inclusiv panouri sandwich .

Daca in urma utilizarii necorespunzatoare a suprafetelor de pasune, din culpa chiriasului (locatarului) se diminueaza suprafata pentru obtinerea subventiei, chiria datorata locatorului nu se diminueaza.

Pe parcursul exploatarii pasunilor locatarul va respecta normele de protectia mediului impuse de legislatia in vigoare.

Organizatia sau asociatia crescatorilor de animale poate subinchiria pasunea la membrii ei.

Pe toata durata contractului chiriasul (locatarul) are obligatia de a intretine suprafetele pasunabile pentru a accesa si obtine toate sumele subventionate care se platesc de APIA pe pasunile respective.

Terenul inchiriat va fi folosit în regim de continuitate si permanenta pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

La incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur si bunurile de preluare, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.

## **6. Clauze financiare**

Chiria anuală reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă potrivit Amenajamentului pastoral și prețul mediu al ierbii stabilit, in condițiile legii, prin hotărârea Consiliului județean ) și ține cont atât de interesele administrației locale în calitate de proprietar, privind asigurarea de resurse financiare necesare desfășurării activităților specifice, dar și a cheltuielilor impuse chiriaşului prin prevederile contractuale și a obligațiilor impuse de normele în vigoare corelate cu oportunitățile chiriaşului de a asigura resursele necesare susținerii acestora.

Calculul chiriei este următorul: Producția de iarbă tone/hectar conform Amenajamentului pastoral al comunei Cuca înmulțit cu 36 lei tona de masă verde /ha conform Hotărârii Consiliului Județean nr.263 din 17.12.2020 privind prețul mediu /tonă de masă verde obținută de pe pajiști pentru anul fiscal 2021, de unde rezultă pentru localitatea noastră următoarele niveluri ale chiriei :

Nr. crt.	Denumire populară	Suprafață -ha-	Producție masă verde Tone/ha	Producție totală de masă verde -Tone-	Preț tonă masă verde lei/t/ha stabilit prin H.C.J Galați nr.273	Valoare pășune/ha=prod. masă verde x preț/tonă/iarbă potrivit H.C.J Galați nr.273
1	2	3	4	5=3x4	6	7=4x6
1	Cișmele	18,0073	11	198,08	36 lei/tonă	396 lei/ha
2	Căligaru	21,2517	9,50	201,89	36 lei/tonă	342 lei/ha
3	Gheorghe Trihenea	15,2528	7,50	114,40	36 lei/tonă	270 lei/ha
4	Poloboc	15,7917	8,50	134,23	36 lei/tonă	306 lei/ha
5	Valea Dârzului	15,76	20	316,20	36 lei/tonă	720 lei/ha
6	Arcaciu I și II Zanea	71,674	8	573,39	36 lei/tonă	288 lei/ha
<b>7</b>	<b>TOTAL</b>	<b>157.7374</b>		<b>1537,19</b>		

În cazul în care pentru un lot de pășune se prezintă un singur ofertant se acordă acestuia lotul respectiv la prețul stabilit în oferta inițială la care se adaugă doi pași pe hectar pe an, fiecare pas având valoarea stabilită prin Caietul de sarcini aceea de 10 lei pasul, după care președintele comisiei va anunța oferta atribuită chiriasului cu suma totală de lei reprezentând valoarea fiecărui hectar pe an.

În conformitate cu prevederile art.16 alin.(3) din Legea nr.32/2019 privind Legea zootehniei cu aplicare de la 20.12.2020, în situația existenței a mai multor cereri de închiriere pe aceeași unitate de suprafață se va aplica procedura concurențială aceea de licitației publice deschisă cu strigare, câștigătoare fiind oferta cea mai mare declarată de președintele comisiei, după realizarea următoarei proceduri: președintele comisiei strigă valoarea fiecărei oferte la fiecare pas, o dată, de două și în final de trei ori, folosind expresia ” ofertă adjudecată de ofertantul... cu valoarea de lei pe hectar pe an și suma totală. Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări de întârziere, conform legislației fiscale privind creanțele bugetare, în vigoare la data plății.

Caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților pentru suma de 100 lei.

Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicata de Institutul National de Statistica pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata chiriei.

Taxa de închiriere se va achita în doua transe egale: 50% pana în data de 30.06 și 50% pana la data de 01.11 a fiecărui an.

Neplata la termen a oricărei transe de chirie se va penaliza cu 0,1 % pe zi de întârziere potrivit Codului fiscal aprobat prin Legea nr.227/2015

Neplata pana la sfârșitul anului calendaristic a chiriei datorate duce la rezilierea contractului.

### 7.Drepturile chiriasului :

- Sa foloseasca bunul potrivit destinatiei;

- Sa ingrijeasca de bunul inchiriat ca de bunul sau propriu;
- Sa apere bunul inchiriat impotriva uzurparii provenite din partea unui tert si sa incunostiinteze pe proprietar ;
- Chiriasul are dreptul de a exploata in mod direct, pe risul si pe raspunderea sa terenul care face obiectul contractului de inchiriere;
- Chiriasul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului care face obiectul contractului de inchiriere;
- Chiriasul intra in deplina folosinta asupra terenului in momentul semnarii contractului de inchiriere;
- Sa solicite si sa i se elibereze adeverinte pentru terenul aflat in chirie, cu respectarea prevederilor legale.

#### **8. Drepturile proprietarului :**

- Proprietarul are dreptul sa modifice unilateral partea reglementata a contractului de inchiriere pentru motive de interes national sau local;
- Proprietarul își rezerva dreptul de a verifica modul de intretinere a pasunilor inchiriate, a cailor de acces si a lucrarilor care se executa pe aceste suprafete, iar in cazul in care in urma controlului efectuat constata nereguli, va notifica chiriasul in acest sens, iar daca in urma notificarii chiriasul nu va remedia deficientele constatate si notificate de catre proprietar (locator) acesta va rezilia unilateral contractul prin hotarare a consiliului local bine intemeiata.
- Proprietarul va participa la receptia lucrarilor executate cu scopul ameliorarii si imbunatatirii pasunii, de catre locatar pe pasune si va confirma prin semnatura executarea acestora;
- Locatorul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre locatar terenul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite in cadrul licitației.

#### **9. Obligatiile chiriasului :**

- Chiriasul are obligatia sa asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate si de permanenta a terenului ce face obiectul închirierii. In acest scop el trebuie să respecte o incarcatura optima de animale pe hectar dar nu mai mica de 0,3 UVM/ha.;
- Chiriasul va respecta toate legile in vigoare cu privire la obiectul inchirierii si va tine cont de strategia privind organizarea activitatii de imbunatatire si exploatare a pajistilor la nivel national, pe termen mediu si lung, aprobată prin OUG nr.34/2013 - organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991- actualizata cu Legea 86/2014, avand obligatia de a efectua lucrarile de intretinere corespunzatoare pentru mentinerea/cresterea potentialului de productie al pajistii;
- Chiriasul are obligatia de a semna contractul de inchiriere in maxim termen de maxim 5 zile lucratoare de la instiintare;
- Chiriasul are obligatia de a plati pretul in termenele si la suma stabilita;
- Chiriasul are obligatia de a accepta la pasunat orice animal, proprietate a unei cetatean din localitatea respectiva, daca acesta este sanatos, docil si dupa plata unei eventuale taxe de pasunat. Daca sunt suspiciuni din partea chiriasului in ceea ce priveste starea de sanatate a animalelor ce urmeaza sa fie introduse on turma, acesta poate solicita un Certificat de sanatate emis de catre Dispensarul veterinar din comuna, emis pentru animalele in cauza;
- Sa nu subinchirieze terenul ce face obiectul inchirierii, conform prezentului caiet de sarcini si contract de inchiriere;
- Sa respecte perioada de pasunat;
- Sa respecte conditiile agricole si de mediu, in conditiile legii;

- Sa realizeze lucrarile si constructiile de imbunatatire pe cheltuiala proprie;
- Sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur (terenurile), lipsite de sarcini, la finalizarea contractului;

#### **10. Obligatiile proprietarului :**

- Proprietarul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inaintea o solicitare in scris in acest sens;
- Sa predea bunul inchiriat (teren) catre chirias in baza contractului de inchiriere.
- Sa nu-l tulbure pe chirias (locatar) in exercitarea drepturilor rezultate din contractul de inchiriere;
- Sa notifice chiriasul de aparitia oricarei imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului;
- Proprietarul (locatorul) are obligatia elibereze adeverinte pentru terenul aflat in chirie, cu respectarea prevederilor legale;
- Proprietarul are obligatia sa constate si sa comunice chiriasului orice atentionare referitoare la nerespectarea clauzelor contractului si obligatiilor chiriasului.

#### **11. Controlul**

Controlul activitatii si respectarii drepturilor si obligatiilor chiriasului din caietul de sarcini si alte obligatii asumate de catre chirias prin contractul de inchiriere se va asigura de catre reprezentanti desemnati de Primaria comunei Cuca si ale organe abilitate de lege.

#### **12. Inetarea inchirierii:**

Contractul poate sa inceteze la termen, la data expirarii contractului sau inainte de expirarea datei in cazurile mai jos detaliate;

In caz de neplata a chiriei sau de nerespectare a vreuneia din obligatiile impuse in contract si caietul de sarcini, contractul de inchiriere este reziliat de drept in favoarea proprietarului care va trece la evacuarea chiriasului, fara somatie, punerea in intarziere sau judecata;

Daca chiriasul nu plateste chiria datorata pentru anul respectiv pana la sfarsitul anului calendaristic, proprietarul poate dispune rezilierea contractului;

Chiriasul poate renunta la inchiriere in cazul in care, cauze obiective, justificate fac imposibila realizarea obiectivului, dupa verificarea celor semnalate de catre chirias, de o comisie formata din reprezentanti ai Consiliului Local al comunei Cuca si care impreuna cu chiriasul vor hotăr asupra continuitatii sau incetarii contractului.;

Contractul poate inceta în cazul în care chiriasul nu poate asigura exploatarea terenului cu incarcatura minima de exploatare de 0,3 UVM.

Contractul poate fi reziliat unilateral de catre proprietar in cazul in care interesul national sau local o impun in baza unor documente oficiale, cu plata unor despagubiri juste si prealabile, in caz de dezacord fiind competenta instantei de judecata;

Contractul, de asemenea, poate inceta in momentul aprobarii unui nou Amenajament Pastoral ce cuprinde prevederi ce contravin prevederilor ontractului;

Contractul poate inceta in caz de forta majora, cand niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator -total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

Aparitia si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat deo notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de

acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri. Daca in termen de 15 zile, de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetareade drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

La incetarea inchirierii: chiriasul are obligatia sa predea bunul (terenul) ce a facut obiectul contractului d inchiriere si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si lipsit de orice sarcini;

Chiriasul va face dovada eliberarii de orice sarcini a bunului inchiriat, dupa care intre proprietar si concesionar se va intomi un Proces Verbal de predare-primire a bunului, cat si a eventualelor bunuri dobandite pe acea perioada;

Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv a inchirierii sau alte bunur ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre proprietar, pe baza de contract la data incetarii.

In cazul decesului locatarului, mostenitorii legali sau testamentari ai exploatatiei pot continua derularea contractului.

### **13. Alte clauze:**

In situatia in care prin act normativ va aparea o alta reglementare legala privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor, cresterea animalelor si acordarea subventiilor astfel incat contractual de inchiriere devine neaplicabil sau contrar prevederilor legale,contractual se va rezilia unilateral prin hotararea Consiliului Local a comunei Cuca sau in masura in care este posibil chiriasul se va conforma pentru a indeplini reglementarile legale noi aparute.

Se vor avea in vedere prevederile Legii nr.32/2019 a zootehniei, cu aplicabilitate de la 20.12.2020 si ale OUG nr.34/2013 - organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991- actualizata cu Legea 86/2014.

Chiriasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost inchiriat terenul.

Participarea la licitatie se face doar dupa achizitionarea prezentului Caiet de Sarcini si depunerea documentelor solicitate.

Prezentul caiet de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia licitantilor contra cost, pretul Caietului de Sarcini fiind de 100 lei/caiet.

### **14 Litigii**

Litigiile de orice fel ce vor decurge din executarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă . În cazul în care acest lucru nu este posibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecata. Pe toata durata închirierii, cele doua părți se vor supune legislației in vigoare.

Prezentul contract constituie titlu executoriu, in condițiile in care contractul respecta prevederile art. 1.798 din Codul civil.( Legea nr.287/2009 privind Codul Civil , republicată, modificată și completată) .