



REGULAMENT

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

Regulamentul pentru închirierea prin atribuire directă a pășunilor proprietate privată a comunei Cuca , județul Galați , se axează pe analiza unor elemente relevante în care se includ:

- aspecte generale;
- fezabilitate tehnică;
- fezabilitatea economică și financiară;
- aspecte de mediu;
- aspecte sociale;
- aspecte instituționale;
- aspecte juridice.

1. Descrierea activității

Activitatea de administrare a pășunilor din domeniul privat al comunei Cuca ,județul Galați, se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, modificată și completată prin Legea nr. 44/2018 , a Ordinul nr. 226/235 din 28 martie 2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, a Ordinului nr. 544/2013 privind Metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pășune și este destinată susținerii dezvoltării durabile a zooeconomiei speciilor de taurine și ovine, contribuind la satisfacerea nevoilor crescătorilor de animale din comuna Cuca în ceea ce privește asigurarea unor cantități de furaje verzi cu un grad sporit de digestibilitate și cu un aport nutrițional ridicat.

Prin pășuni se înțeleg toate suprafețele agricole acoperite cu iarba (pajiști), aflate în proprietatea comunei Cuca și care sunt destinate utilizării de către crescătorii de animale, cu domiciliul pe raza UAT comuna Cuca , pentru pășunatul animalelor.

Activitatea de administrare și exploatare a pășunilor proprietatea comunei Cuca se referă, în principal, la asigurarea întreținerii corespunzătoare a acestora, în vederea menținerii și ridicării potențialului de producție a masei vegetale prin:

- asigurarea pazei și supravegherii acestor suprafețe;
- valorificarea potențialul pășunilor și utilizarea acestor suprafețe prin asigurarea unui număr optim de animale erbivore, conform normelor în vigoare;
- efectuarea la timp și în condiții optime a lucrărilor de întreținere a pășunilor și a utilităților zoopastorale (unde este cazul), în conformitate atât cu normele în vigoare cât și cu programele de pășunat stabilite;

- asigurarea acțiunilor programate destinate îmbunătățirii și valorificării producției pășunilor, respectându-se ritmul anual de regenerare a suprafețelor de pășuni, etc.

Realizarea activităților menționate mai sus se face în conformitate cu prevederile Amenajamentului Pastoral pentru islazul aflat în proprietatea privată a comunei Cuca , județul Galați .

Suprafața ce urmează a fi închiriată prin atribuire directă este de 157, 7374 ha aflată în extravilanul localității , după cum urmează :

ZONA /TRUPUL	TARLA	PARCELA	SUPRAFATA - ha -	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	

Exploatarea pășunilor

Exploatarea pășunilor va fi realizată respectându-se următoarele reguli :

- aplicarea prevederilor planului de pășunat și a măsurilor ce trebuie respectate la începutul fiecărui sezon de pășunat cu privire la curățarea pășunilor, eliminarea buruienilor toxice, târlirea, eliminarea excesului de apă, modul de grupare a animalelor pe pășune, acțiuni sanitare- veterinare obligatorii, etc;

- executarea lucrărilor specifice, în conformitate cu prevederile programului de întreținere a pășunilor;
- supravegherea și paza suprafețelor de pășune ce fac obiectul contractului de închiriere;
- asigurarea încărcăturii optime impuse de normele în vigoare (UVM/ha) în funcție de specii ;
- respectarea dispozițiilor înscrise în contractul de închiriere pentru lucrările efectuate pe pășune ;

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea prin atribuire directă a pășunilor:

Motivele de ordin economic și financiar care justifică exploatarea pajiștilor țin de elementele stipulate în Strategia națională privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung.

În fapt, această activitate a reprezentat o permanentă sursă de pierdere economică, rezultatele economice și financiare fiind sub nivelul acceptat, atât producția la hectar de biomasă, programată pentru acest tip de pășuni cât și gradul de utilizare a acestor suprafețe fiind sub cele prevăzute de norme.

De altfel, această situație este des întâlnită la nivel național, motivul principal fiind atât lipsa resurselor umane cât și celor financiare la nivelul administrației publice locale, necesare menținerii acestor suprafețe într-o stare optimă, motiv pentru care, se impune închirierea către crescătorii de animale din localitate, a suprafețelor de pajiști.

Aspectele de mediu se refera la normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei Cuca , județul Galați .

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor pe care legislația specifică de mediu le prevede. Diferențierea apare în ceea ce privește obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens. Astfel, în cazul închirierii, aceste aspecte vor cădea în sarcina crescătorului sau agentului economic căruia i se închiriază, răspunderea pentru neîndeplinirea obligațiilor în acest sens incumbând acestuia. Consiliul Local al comunei Cuca prin primarul comunei va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii unor condiții prin contractul de închiriere a unor cerințe care să garanteze îndeplinirea condițiilor de mediu în ceea ce privește activitatea desfășurată.

Chiria .

Chiria anuală reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă potrivit Amenajamentului pastoral și prețul mediu al ierbii stabilit, în 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 chiriașului prin prevederile contractuale și a obligațiilor impuse de normele în vigoare corelate cu oportunitățile chiriașului 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
7	TOTAL	157.7374		1537,19		

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 chiriașului 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 aceiași 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.

Plata chiriei se face in două tranșe: 50% până la data de 30 iunie și 50% până la data de 31 octombrie și va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de Direcția de statistică .

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.

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.

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.

Adeverința eliberată de medicul veterinar al Cabinetului individual de Medicină - Veterinară al comunei Cuca trebuie să ateste specia de animale , numărul acestora pe care solicitantul îl deține în exploatație ,numărul de individualizare în funcție de specie, după caz.

Adeverința eliberată de compartimentul registrul agricol va cuprinde numărul de animale pe specii și categorii deținute de solicitant în exploatație și data declarării acestora.

Certificatul fiscal eliberat de compartimentul de specialitate.

Modelele de formulare solicitate mai sus pot fi ridicate de la Registratura primăriei comunei Cuca și vor fi depuse și înregistrate în cadrul aceluiași birou.

Practic atribuirea suprafețelor de pășune se face pe specii și categorii de animale ținând cont de următoarele particularități, astfel :

- Pentru specia bovine și categoriile de animale, tauri, vaci și tineret peste 6 luni, atribuirea pășunilor se face pe amplasamente cât mai aproape de localitate datorită inconvenientului că această specie se deplasează cu dificultate ;

- Pentru speciile ovine și caprine și categoriile de animale, berbeci, tapi, oi, capre și tineret peste 3 luni, atribuirea pășunilor se face pe amplasamentele rămase, datorită faptului că această specie se exploatează în turme, care se pot deplasa pe distanțe lungi, iar cazarea lor se face în stâne amplasate pe pășunea atribuită.

Lotul reprezintă terenul destinat pășunatului atribuit unui crescător, pentru perioada de pășunat, în funcție de numărul de animale pe care îl deține în exploatație, cu încărcătura optimă la hectar pentru bovine, ovine, caprine și categoriile de vârstă aferente , potrivit tabelul cuprinzând conversia animalelor în Unități Vită Mare , în conformitate cu Ordinul 544/2013 privind Metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

Conversia animalelor în Unități Vită Mare conform Ordinului 544/2013 sunt prezentate în tabelul de mai jos:

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

În condițiile când producția de masă verde nu asigură necesarul de hrană/ cap /specie, categorie de animale, hrănirea suplimentară pentru satisfacerea nevoilor vitale și de producție a acestora, cade în sarcina crescătorului.

Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile proprietarului :

- de a încasa chiria aferentă contractului încheiat;

- să inspecteze suprafețele de pășune închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului,
- să predea pășunea locatarului pe bază de proces-verbal
- de a solicita chiriașului situația lucrărilor realizate cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare
- să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște
- să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pășune și să confirme prin semnătură executarea acestora
- De a rezilia unilateral contractul de închiriere în următoarele cazuri:
- nerespectarea de către chiriaș a obligațiilor asumate prin contract,
- în cazul în care interesul național sau local o impune,
- neplata a chiriei și a impozitului pe terenul închiriat până la data de 31 decembrie
- vânzarea, decesul titularului, dispariția efectivului de animale pentru care s-a închiriat pășunea.

Drepturile și obligațiile chiriașului :

- De a exploata în deplină liniște obiectul închirierii;
- Să folosească terenul pe care l-a închiriat, exclusiv în scopul pășunatului și să asigure întreținerea acestuia, în raport cu natura și caracteristicile sale.
- Să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul închiriat;
- Să nu schimbe destinația terenului închiriat și să nu schimbe categoria de folosință a acestuia fără acordul scris al proprietarului;
- De a achita chiria și impozitul pe teren la termenele și în condițiile prevăzute în contract;
- Să nu pășuneze animalele pe terenurile proprietate publică sau privată ale comunei, altele decât cele închiriate și să nu pătrundă cu animalele pe terenurile arabile cultivate aparținând persoanelor fizice sau juridice, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere.
- Să introducă pe pășune numai animale înmatriculate / crotaliate și cu acțiunile și tratamentele sanitar- veterinar efectuate;
- Să comunice Primăriei comunei Cuca vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în termen de cel mult cinci zile de la data vânzării;
- Să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrări de curățare a pășunilor, de eliminare a buruienilor toxice, eliminarea excesului de apă și acțiunile sanitare obligatorii.
- Să respecte perioada de stabulație : 15 noiembrie-15 mai;
- Să respecte repartizarea suprafețelor de pășune adjudecate și să nu pătrundă cu animalele pe terenurile învecinate, închiriate altor crescători de animale sau neînchiriate, sub sancțiunea amenzii contravenționale și rezilierea contractului;
- Arderea pajiștilor permanente nu este permisă sub nici o formă;
- Banii obținuți din fonduri guvernamentale și/sau europene vor fi folosiți pentru efectuarea de lucrări pe pășune (însămânțarea anual, a minim 20% din pășunea închiriată, administrare de îngrășăminte, curățare,etc) sub îndrumarea specialiștilor;
- Se vor respecta regulile agro-zootehnice și se va muta periodic amplasamentul stânelor în vederea asigurării fertilizării unor suprafețe cât mai mari de pășune;
- Pășunatul neautorizat sau introducerea animalelor pe pajiști în afara perioadei stabilite pentru pășunat este interzisă;
- Introducerea pe pajiști a unor specii de animale, altele decât cele stabilite prin amenajamentele pastorale și planuri de exploatare este interzisă;
- Circulația pe pajiști cu orice mijloace de transport, inclusiv cu atelajele, care cauzează deteriorarea acestora este interzisă;
- Introducerea animalelor pe pajiști fără a deține contract este interzisă.

Să respecte prevederile Amenajamentului Pastoral privind organizarea și desfășurarea pășunatului pe raza localității.

Durata contractului de închiriere prin atribuire directă

Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7(șapte) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 (zece) ani prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Chiriașul nu are dreptul să subînchirieze, concesioneze, să dea în folosință gratuită altor persoane fizice sau juridice, în parte sau în totalitate, pășunea închiriată de la Consiliul Local Cuca. Prin excepție, chiriașul cu acordul scris al proprietarului, poate să cesioneze contractul de închiriere soțului/soției, coparticipant/coparticipantă la exploatarea pășunii închiriate sau descendenților săi care au împlinit vârsta majoratului.

Modalități de încetare a închirierii:

- Încetarea închirierii prin expirarea duratei

La termenul de încetare a închirierii, chiriașul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere precum și rezultatele investițiilor realizate Consiliului Local Cuca , de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină.

- Încetarea închirierii de drept

Contractul de închiriere se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV) în următoarele cazuri:

- pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind de competența instanței de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- în cazul vânzării animalelor de către chiriaș ;
- schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

Încetarea închirierii prin renunțare

Chiriașul poate renunța la contract în cazul imposibilității obiective de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale.

Modificarea contractului de închiriere

Modificarea contractului de închiriere se realizează prin act adițional.

Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă . În cazul în care acest lucru nu este posibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată. Pe toata durata închirierii, cele doua părți se vor supune legislației în vigoare. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respecta prevederile art. 1.798 din Codul civil.(Legea nr.287/2009 privind Codul Civil , republicată, modificată și completată) .

Notificari

În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinita dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a

prezentului contract. În cazul în care notificarea se face pe cale poștala, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se considera primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se considera primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Dispoziții finale

Proprietarul are obligația de a întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract de închiriere prin atribuire directă.

Dosarul închirierii se păstrează de către proprietar atâta timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 10 (zece) ani de la data încetării contractului , conform Nomenclatorului Arhivistic aprobat..

Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- solicitarea scrisă a chiriașului
- documentele și adeverințele eliberate de medicul veterinar , registrul agricol și registrul financiar ;
- referatul de specialitate al închirierii;
- hotărârea de aprobare a închirierii;
- contractul de închiriere
- documentația de atribuire

Anunțurile prevăzute de prezenta procedură referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere se fac prin publicare pe site-ul UAT comuna Cuca și la avizierul instituției ;

Dosarul închirierii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale, privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații, sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

