



ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ

COMUNA ALUNIȘ - CONSILIUL LOCAL

Tel.0264-263505 / Fax. 0264-263505

e-mail: alunis@cj.e-adm.ro ; primariaaluniscj@yahoo.com

<https://comunaalunis.ro>

A N E X A nr. 4

la **Hotărârea nr. 19** din **20 mai 2024**

CAIET DE SARCINI - CADRU

privind închirierea suprafeței de 790,26 hectare pajiști disponibile / libere de sarcini, aflate în proprietatea privată a U.A.T. Comuna ALUNIȘ , județul CLUJ

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Prezentul **Caiet de sarcini** cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a terenului, clauze financiare, cerințe impuse de organizator, pentru pajiștile disponibile / libere de sarcini în suprafață totală de **790,26 hectare aparținând U.A.T. Comuna Aluniș, județul Cluj.**

1.1. Cadrul legal este conferit de prevederile:

- O.U.G. nr. 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;
- Legea nr. 44/2018 de modificare și completare a O.U.G. nr. 34/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013, cu modificările și completările ulterioare ;
- Titlul IX, Cap.V, Sect. 1 (art.1777- art.1821) ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- art. 467, alin. (5) al Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinul MADR nr. 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;
- Ordinul MADR nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- Legii zootehniei nr. 32/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 87, alin.(5), 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 362, alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Aluniș nr. 7/29 februarie 2024 privind trecerea din domeniul public al comunei Aluniș în domeniul privat a suprafeței de 612,92 ha teren extravilan, având categoria de folosință pășuni;

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. Obiectul închirierii: terenuri agricole cu categoria de folosință pășune în suprafață totală de hectare disponibile / libere de sarcini.

2.2. Terenurile care fac obiectul închirierii constituie proprietatea U.A.T. Comuna Aluniș, județul Cluj, sunt aferente localităților Aluniș, Ghirolț, Corneni, Vale și Pruneni.

2.3. Amplasamentul terenurilor care fac obiectul închirierii este configurat în planurile parcelare / localități, care fac parte integrantă din caietul de sarcini și se regăsesc descrise parcelar ori cadastral în tabelele 1, 2, 3, 4, 5 și 6 *:

Tabelul 1.

U.A.T. - Aluniș, situația terenurilor ocupate de păștiți

Localitatea	Suprafața totală - ha -	Suprafața disponibilă	
		Eligibil - ha	Neeligibil - ha
ALUNIȘ	321,98	242,70	79,28
GHIROLT	323,61	253,83	69,78
CORNENI	-	-	-
VALE	45,51	89,34	9,82
PRUNENI	99,16	31,49	14,02
TOTAL suprafețe de pășuni U.A.T. Aluniș	790,26	617,36	172,90

Tabelul 2.

Constituirea parcellarului pentru păștițile disponibile ale localității Aluniș, U.A.T. Aluniș

Nr. ct.	Localitate	Denumire locală trup pășune	Suprafața totală trup pășune -ha-	Din care		Nr. lot	Bloc fizic	Suprafață / lot -ha-*
				Eligibil -ha-	Neeligibil -ha-			
1	Aluniș	Poderei	70,22	64,55	5,67	1	680	17,28
2						2	680	3,00
3						3	680	1,00
4						4	680	1,00
5						5	680	18,00
6						6	680	4,00
7						7	680	1,00
8						8	680	4,00
9						9	680	1,00
10						10	680	14,27
11	Aluniș	Peri	88,27	63,16	25,11	1	251	18,14
12							5844	2,62
13							3293	0,80
14							273	1,31
15							347	0,35
16							284	0,55
17						2	251	4,25
18						3	251	4,00
19						4	251	14,78
20						5	251	7,57
21	6	251	8,79					
22	Aluniș	Groapa Morii	78,19	55,91	23,28	1	372	9,03
23							3915	4,18
24						2	372	4,00
25						3	372	2,00
26						4	372	10,70
27						5	372	2,00
28						6	372	13,5
29	7	372	10,5					
30	Aluniș	Nodee	84,30	59,08	25,22	1	372	25,19
31							498	21,10
32						2	508	4,00
33						3	372	7,17
34	4	508	1,62					

Tabelul 3.

Constituirea parcellarului pentru pajiștile disponibile ale localității **Ghirolt**, U.A.T. Aluniș

Nr. crt.	Localitate	Denumire locală trup pășune	Suprafața totală trup pășune -ha-	Din care		Nr. lot	Bloc fizic	Suprafață / lot -ha-*
				Eligibil -ha-	Neeligibil -ha-			
1	Ghirolt	Conținut	97,30	81,82	15,48	1	5128	15,00
2						2	5128	2,00
3						3	5128	1,00
4						4	5128	2,00
5						5	5128	1,00
6						6	5128	2,00
7						7	5128	1,00
8						8	5128	3,00
9						9	5128	1,00
10						10	5128	1,00
11						11	5128	1,00
12						12	5128	2,00
13						13	5128	8,44
14							649	7,52
15							3	10,95
16	14	644	1,36					
17		644	6,00					
18	15	5128	15,55					
19	Dărăuș	65,36	56,89	8,47	1	5925	1,00	
20					2	5925	2,00	
21					3	5925	1,00	
22					4	5925	4,00	
23					5	5925	9,21	
24					6	5925	17,34	
25					7	5925	3,00	
26					8	5925	2,4	
27					9	5925	16,94	
28	Recea	46,76	22,00	4,76	1	5128	13,08	
29					2	5128	8,92	
30	Râpauă	26,40	21,26	5,14	1	6078	16,25	
31					524	5,01		
32	Pădurici	107,79	71,86	35,93	1	473	33,03	
33						471	13,85	
34					2	473	16,39	
35						441	6,44	
36						3	473	2,15

Tabelul 4.

Constituirea parcellarului pentru pajiștile disponibile ale localității **Corneni**, U.A.T. Aluniș

Nr. crt.	Localitate	Denumire locală trup pășune	Suprafața totală trup pășune -ha-	Din care		Nr. lot	Bloc fizic	Suprafață / lot -ha-*
				Eligibil -ha-	Neeligibil -ha-			
1	Corneni	-	-	-	-	-	-	-

Tabelul 5.Constituirea parcelarului pentru pajiștile disponibile ale localității **Pruneni**, U.A.T. Aluniș

Nr. crt.	Localitate	Denumire locală trup pășune	Suprafața totală trup pășune -ha-	Din care		Nr. lot	Bloc fizic	Suprafață / lot -ha-*
				Eligibil -ha-	Neeligibil -ha-			
1	Pruneni	Branște	20,67	18,67	2,0	1	55	11,00
2						55	3,81	
3						55	3,86	
4		Conținut	34,81	31,81	3,0	1	45	31,81
5		Mocearăș	43,68	38,86	4,82	1	558	9,00
6						2	558	7,00
7						3	558	7,00
8						4	558	15,86

Tabelul 6.Constituirea parcelarului pentru pajiștile neatribuite ale localității **Vale**, U.A.T. Aluniș

Nr. crt.	Localitate	Denumire locală trup pășune	Suprafața totală trup pășune -ha-	Din care		Nr. lot	Bloc fizic	Suprafață / lot -ha-*
				Eligibil -ha-	Neeligibil -ha-			
1	Vale	Podul Văii	45,51	31,49	14,02	1	1	6,32
2						2	1	18,17
3						3	1	7,00

***Notă :** Tabelele **1, 2, 3, 4, 5, 6** au fost definitivare la data de **15 mai 2024** și vor completa **Caietul de sarcini și Documentația de atribuire.**

Având în vedere faptul că Legea 44/2018 permite închirierea prin **atribuire directă**, pot apărea situații în care unii crescători de animale să dorească comasarea suprafețelor închiriate prin renunțare la contracte sau schimburi amiabile. În acest caz dacă Consiliul Local al comunei Aluniș identifică suprafețe care devin prin orice mijloace disponibile pe perioada derulării calendarului de închiriere poate dispune prin HCL completarea suprafețelor din caietul de sarcini.

Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea rațională a pășunilor reprezintă un obiectiv prioritar al UAT Comuna Aluniș, ce se dorește a se realiza în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

3.DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Terenurile se închiriază pe o perioadă de **7 ani** (conform H.C.L.) cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere și cu posibilitatea revizuirii anuale a contractului de închiriere, inclusiv a prețului chiriei, conform legislației în vigoare.

4.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A TERENULUI

4.1. Terenurile care fac obiectul prezentului **Caiet de sarcini**, vor fi folosite doar pentru pășunatul animalelor.

4.2. Locatarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti o chirie anuală la valoarea stabilită prin hotărâre și care va fi înscrisă în Contractul de închiriere. Chiria împreună cu

taxa de teren calculată în conformitate cu prevederile din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se constituie venit propriu al administrației.

Nivelul chiriei va putea fi modificat anual, prin hotărâre adoptată de către consiliul local.

Chiria va fi actualizată anual cu indicii de inflație pe economie.

Pentru suprafața de pășune care se închiriază, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pășuni conform cu prevederilor Regulamentului de administrare a pășunilor / Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. Aluniș.

5. CLAUZE FINANCIARE

Având în vedere faptul că nu a fost realizat Amenajamentul pastoral aferent pășunilor din patrimoniul comunei, valoarea minimă a chiriei se stabilește ținându-se cont de caracteristicile parcelor : potențial, producție estimată de masă verde, eligibilitate, etc., raportat la costuri / cheltuieli pe seama chiriașului reieșite din îndeplinirea obligațiilor contractuale.

În urma studiilor efectuate privind potențialul/producția de masă verde la hectar și prețul determinat pe kg masă verde, prin hotărâre a consiliului local, a fost stabilit prețul de **330 lei/ha/an**, reprezentând prețul minim al chiriei începând cu anul 2024, utilizat atât în procedura de atribuire directă, cât și după caz, ca valoare de plecare a licitației publice cu strigare .

Pasul de strigare în cazul de organizare a licitației publice cu strigare este de 10 % (pasul se calculează 10% din produsul preț/ha X nr. ha). Pentru adjudecarea licitației în cazul fiecărei parcele este necesar un număr de minim trei pași de strigare.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere acceptarea prețului de pornire în cazul procedurii de atribuire directă sau cel mai mare nivel al chiriei obținut prin licitare publică în cazul licitației publice cu strigare.

6. CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

Solicitanți pentru închirierea pajiștilor U.A.T. Aluniș pot fi crescători de animale din cadrul comunității locale (deținători de exploatare înregistrată pe raza U.A.T. Aluniș, județul Cluj) și/sau Organizații/Asociații locale ale crescătorilor de animale, legal constituite tot din cadrul comunităților locale.

6.1. Vor fi admiși la ședința publică de atribuire directă sau la licitația publică cu strigare doar crescătorii de animale persoane fizice și juridice care vor depune la Registratura Primăriei Aluniș dosarul de participare la închiriere, până la data și ora stabilite de către Primăria Aluniș și anunțate prin Anunț public cu respectarea legislației în vigoare.

Dosarul de participare la închiriere va conține următoarele documente:

I. Pentru crescătorii de animale:

- a) solicitare înscriere la închiriere ce include o declarație privind numărul de animale înscrise în registrul agricol, cu solicitarea precisă a parcelor și suprafețelor cu număr trup pășune și lot – anexă la caietul de sarcini
- b) o declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului – anexă la caietul de sarcini
- c) declarație pe propria răspundere că nu va suprapășuna – anexă la caietul de sarcini
- d) declarație de imparțialitate – anexă la caietul de sarcini
- e) declarație de eligibilitate – anexă la caietul de sarcini
- f) copie după actul de identitate
- g) dovada că animalele pentru care se solicită pășune sunt înscrise în RNE și registrul Agricol din cadrul Primăriei Aluniș.
- h) certificat fiscal din care să rezulte faptul că solicitantul nu are datorii neachitate față de bugetul local
- i) o declarație pe proprie răspundere privind alte contracte de închiriere/concesiune/arendă, comodat pentru suprafețe de pășuni deținute pe raza altor unități administrativ – teritoriale și numărul de animale aferent acestora

j) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini și documentației de licitație de **30 lei**, a garanției de participare de **200 lei** care se restituie necâștigătorilor, cât și a taxei de înscriere la licitație care este de **100 lei**

k) în cazul licitației, oferta financiară se va transmite într-un plic separat, sigilat, care se înregistrează în registrul "**OFERTE**", în ordinea primirii ofertelor, precizându-se data și ora. Pe plic se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (ÎNCHIRIERE PAJIȘTE) și adresa ofertantului însoțită de numărul de telefon.

II) Pentru organizațiile și asociațiile locale ale crescătorilor de animale

- a) solicitare înscriere la închiriere
- b) copie după actul de identitate al administratorului
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini
- d) o declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
- e) declarație pe propria răspundere că nu va suprapășuna
- f) declarație de imparțialitate
- g) declarație privind eligibilitatea, completată în conformitate cu formularul nr. 1 anexat;
- h) documentele de înființare și funcționare: cod fiscal, hotărâre judecătorească de înființare, actul constitutiv, statutul asociației / statutul societății din care să reiasă și obiectul de activitate, certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte și codul unic de înregistrare;
 - i) certificat de atestare fiscală,
 - j) fișa de „Informații generale” - formularul nr. 2 anexat prezentului regulament;
 - k) declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
 - l) documentul de certificare a încărcăturii cu animale: tabele cu numărul animalelor, numele, prenumele, CNP, adresa și semnătura proprietarilor că dau animalele la pășunat la asociația pentru care a semnat la care se anexează adeverințe eliberate de primărie - registrul agricol cu efectivele de animale deținute și adeverințe eliberate de medicul veterinar cu efectivele de animale înregistrate în RNE pentru fiecare proprietar în parte aduse la zi;
 - m) o declarație pe proprie răspundere privind alte contracte de închiriere/concesiune/arendă, comodat pentru suprafețe de pășuni deținute pe raza altor unități administrativ – teritoriale și numărul de animale aferent acestora
 - n) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini și documentației de licitație de **30 lei**, a garanției de participare de **200 lei** care se restituie necâștigătorilor, cât și a taxei de înscriere la licitație care este de **100 lei**.
 - o) în cazul licitației, oferta financiară se va transmite într-un plic separat, sigilat, care se înregistrează în registrul "**OFERTE**", în ordinea primirii ofertelor, precizându-se data și ora. Pe plic se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (ÎNCHIRIERE PAJIȘTE) și adresa ofertantului însoțită de numărul de telefon.

Notă: toate copiile din dosarul de participare la licitație vor fi certificate - „copie conformă cu originalul”

6.2. Nu vor fi admiși la închiriere participanți care:

- a) se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;
- b) dosarul de participare la închiriere este incomplet;
- c) prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;
- d) au datorii față de bugetul local înscrise în certificatul fiscal;
- e) nu au exploatarea sau animalele înscrise în RNE pe U.A.T. Aluniș, județul Cluj

7. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

7.1. Destinația: organizare pășunat pe specii de animale: bovine, ovine, caprine;

7.2. Nerespectarea acestei prevederi dă dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 zile.

7.3. Locatarului îi este interzisă creșterea la stană sau pe lângă stană a suinelor pentru a evita degradarea terenului.

7.4. Locatarul are obligația să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul închirierii. În acest scop el trebuie să respecte încărcătura de animale/ha impusă prin actele normative în vigoare / HCL adoptată în acest sens de către Consiliul local Aluniș.

Pentru îndeplinirea acestei măsuri, va prezenta în fiecare an, o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat, declarație ce va fi depusă la registratura Primăriei Aluniș până cel târziu în data de **01 martie** a anului respectiv.

Dacă din datele prezentate în declarație reiese că nu este respectată încărcătura de animale / ha impusă pentru lotul respectiv și dacă nu se respectă data maximă de depunere a declarației, atunci contractul poate fi reziliat de drept, unilateral.

7.5. De asemenea locatarul 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 pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung.

7.6. Până la aprobarea unor măsuri prin Amenajamentul pastoral, locatarul va efectua anual, conform cu prevederile obligatorii din HCL adoptată în acest sens de către Consiliul local Aluniș, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire.

7.7. Odată cu semnarea contractului, locatarul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului.

7.8. Înainte de ieșirea la pășunat, se va face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară.

7.9. Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria Aluniș, în termen de 48 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

7.10. Locatarul este obligat să plătească anual chiria și taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local Aluniș, privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.

7.11. Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul și lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere.

7.12. Locatarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil – terenul – potrivit destinației sale – pășune.

7.13. Locatarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației/ contractul de închiriere.

7.14. Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise

7.15. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, ori prin oricare altă clauză de încetare stipulată prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și liber de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

7.16. Obligațiile și atribuțiile utilizatorului de pășune, până la aprobarea unor măsuri prin Amenajamentul pastoral, sunt descrise și impuse prin prevederile obligatorii din HCL adoptată în acest sens de către Consiliul local Aluniș, anexă la contractul de închiriere.

8. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

8.1. Prețul minim al chiriei se determină după formula : producția de masă verde / ha X prețul /kg masă verde pajiști, unde :

- producția de masă verde reprezintă producția medie estimată de masă verde / ha care se poate produce pe pășunile de pe raza comunei, în urma studiilor rezultând o cantitate de 5.500 kg/ha;

- prețul/kg masă verde pajiști, reprezintă prețul stabilit prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 218/20.12.2023 (0,06 lei/kg).

Prețul minim al chiriei începând cu anul 2024, determinat în condițiile alineatului precedent, este în cuantum de **330 lei/ha/an**.

8.2. Pentru anii fiscali următori, chiria se va putea modifica prin hotărâre de consiliu local.

8.3. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele de inflație aferent anului fiscal respectiv.

8.4. Taxa de închiriere se va achita de către locatar în lei, în două tranșe, astfel: avansul până la sfârșitul lunii martie a fiecărui an de contract – în quantum de 30 % din preț, iar restul se va achita până la sfârșitul lunii noiembrie a fiecărui an, respectiv un quantum de 70 % din preț.

Prin excepție, pentru primul an de contract aferent anului 2024, prima tranșă se va achita la data semnării contractului de închiriere.

Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul penalităților de întârziere de 0,1%/zi.

Depășirea cu 30 zile a termenelor de plată a chiriei poate conduce la rezilierea de drept a contractului, fără alte formalități.

Modificarea chiriei se va face prin act adițional la contractul de închiriere.

8.5. Chiria obținută va reprezenta venit la bugetul local.

9. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI A PERSOANELOR

9.1. Dejecțiile de la animale vor fi folosite în amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pășunat și asigurare masa furajera.

9.2. Se va asigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate, împotriva atacurilor animalelor din ferme.

10. CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

10.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar.

10.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului în termen de 30 zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini.

10.4. Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

10.5. Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 zile de la notificare.

10.6. La încetarea din orice cauza a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini.

Președinte de ședință ,

Mureșan Ioan

.....



Contrasemnează,

Mureșan Mircea – secretar general

.....