

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD

Anexa nr. 2 la Proiect H.C.L. Feldru nr. 16 /17.03.2025

**Anexă la HCL Feldru privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a pășunilor
disponibile aflate în proprietatea publică a comunei Feldru**

CAIETUL DE SARCINI

A) Informații generale privind obiectul închirierii;

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

Obiectul închirierii îl constituie închirierea prin licitație publică a pajiștilor disponibile aflate în proprietatea publică a comunei Feldru după cum urmează:

Loturi	Denumire Populară	Bloc fizic	Suprafața eligibilă HA	Locația	Nr.cad./topo
	Preluca I*	Nr. bloc fizic	Suprafața eligibilă HA	Locația	Nr.cad./topo
Lot 1	Preluca I	39	22.98	Maieru	0
Lot 2	Preluca I	1784	13.29	Maieru	27478, 27628
Lot 3	Preluca I	32	5.21	Maieru	27478, 27628
Lot 4	Preluca I	28	14.39	Maieru	27478, 27628
Lot 5	Preluca I	29	11.34	Maieru	27478, 27628
Lot 6	Preluca I	1783	66.65	Maieru	27478, 27628
			133.86		
	Preluca II/Piciorul lui Marc*				
Lot 1	Preluca II/Piciorul lui Marc	39	15.64	Maieru	27478, 27628
Lot 2	Preluca II/Piciorul lui Marc	61	56.54	Maieru	27478, 27628
Lot 3	Preluca II/Piciorul lui Marc	1817	74.8	Rodna	27376
Lot 4	Preluca II/Piciorul lui Marc	1815	26.96	Rodna	27376
Lot 5	Preluca II/Piciorul lui Marc	1813	3.37	Rodna	27376
Lot 6	Preluca II/Piciorul lui Marc	67	24.01	Maieru	27478, 27628
Lot 7	Preluca II/Piciorul lui Marc	75	6.81	Maieru	27478, 27628
Lot 8	Preluca II/Piciorul lui Marc	4084	1.89	Maieru	27478, 27628
Lot 9	Preluca II/Piciorul lui Marc	33	4.41	Maieru	27478, 27628
Lot 10	Preluca II/Piciorul lui Marc	3747	1.44	Maieru	27478, 27628
Lot 11	Preluca II/Piciorul lui Marc	1793	4.32	Maieru	27478, 27628
Lot 12	Preluca II/Piciorul lui Marc	100	2	Maieru	27478, 27628
Lot 13	Preluca II/Piciorul lui Marc	4023	0.78	Maieru	27478, 27628
Lot 15	Preluca II/Piciorul lui Marc	94	2.51	Maieru	27478, 27628
			225.48		
	Butuci *				
Lot 1	Butuci	1817	50.76	Rodna	27376
Lot 2	Butuci	61	32.85	Maieru	27478, 27628
Lot 3	Butuci	75	2.09	Maieru	27478, 27628
			85.70		
	Vilfa*				
Lot 1	Vilfa	279	25.36	Coșna	30952, 30959 30954, 30958, 1143/4
Lot 2	Vilfa	274	19.58	Coșna	30952, 30959 30954, 30958, 1143/4
			44.94		
	Izlaz Nepos**				
Lot 1	Izlaz Nepos		238.23	Nepos	25978, 25983 25986, 25987 25994 ,29088 25981 ,25992
	Total pășuni care se închiriază		728.21		

* pășune pentru ovine și caprine; ** pășune pentru bovine;

b) destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Această activitate de administrare a pajiștilor din domeniul public al comunei Feldru, în conformitate cu prevederile Legii nr. 44/2018, care modifică O.U.G 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului

funcționar nr. 18/1991, Ordinul nr. 226/235 din 28 martie 2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pășunilor la nivel național, pe termen mediu și lung, respectiv a Ordinului nr. 544/2013, este destinată susținerii dezvoltării durabile a zooeconomiei speciilor ovine, contribuind la satisfacerea nevoilor crescătorilor de animale din arealul comunei Feldru în ceea ce privește asigurarea unor cantități de furaje verzi cu un grad sporit de digestibilitate și cu un aport nutrițional ridicat.

Sub denumirea de PĂȘUNI se va înțelege, toate suprafețele agricole acoperite cu iarba (pajiști), aflate în proprietatea comunei Feldru și destinate utilizării de către crescătorii de animale, cu domiciliul pe raza UAT Feldru, pentru pășunatul animalelor.

Activitatea de administrare și exploatare a pășunilor proprietatea publică a comunei Feldru 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 potențialului pajiștilor 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 pajiștilor 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.

c) condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul închirierii.

Exploatarea pășunilor se va face în baza unui contract de închiriere prin care se stabilesc condițiile închirierii.

Exploatarea pășunilor va fi realizată respectându-se următoarele:

- a) 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;
- b) executarea lucrărilor specifice, în conformitate cu prevederile programului de întreținere a pășunilor;
- c) supravegherea și paza suprafețelor de pășune ce fac obiectul contractului de închiriere;
- d) asigurarea încărcăturii optime impuse de normele în vigoare (UVM/ha);
- e) respectarea dispozițiilor trasate de către primarul comunei pentru lucrările efectuate pe pășune, în conformitate cu prevederile contractului de închiriere.

Locatarul va exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștea care face obiectul contractului de închiriere. Se va asigura o încărcătură nu mai mică de 0,3 UVM/ha.

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

Categoria de animale	Coefficientul 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 sunt următoarele:

(a) Drepturile și obligațiile locatorului:

- 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 chiriei 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.

(b) Drepturile și obligațiile locatarului

- 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 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 sanitar-veterinare efectuate;
- să comunice Primăriei comunei Feldru 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 : 30 septembrie-14 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 pajistilor permanente nu este permisă sub nici o formă;
- se vor respecta regulile agro-zootehnice și se va muta periodic amplasamentul stânilor 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;

Motivele de ordin economic și financiar care justifică exploatarea pajistilor țin de elementele stipulate în Strategia națională privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajistilor 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 si 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 Feldru.

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 revenind acestuia. Consiliul Local al Comunei Feldru prin primarul comunei va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la respectarea modului exploatare.

B) Condiții generale ale închirierii;

a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea închirierii;

Bunurile supus închirierii aparține domeniului public al Comunei Feldru și se află în gestionarea Consiliului Local Feldru.

b) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Locatarul are obligația de a obține toate avizele de mediu necesare pentru folosința bunului închiriat, în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere. Locatarul răspunde de protecția mediului în mod solitar pe toată durata contractului de închiriere.

c) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

Bunurile supuse închirierii vor fi utiliza de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestora, urmând ca restituirea să fie făcută în starea avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

d) interdicția subînchirierii bunului închiriat;

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea pajiștilor care fac obiectul contractului.

e) condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii;

Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute a contractului.

f) durata închirierii;

Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7(șapte) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, pentru o perioadă egală cu cel jumătate din durata sa inițială, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște si altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 (zece) ani prevazut 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, consesioneze, să dea în folosință gratuită altor persoane fizice sau juridice, în parte sau în totalitate, pășunea închiriată de la Consiliul Local al Comunei Feldru. Prin excepție, chiriașul cu acordul scris al proprietarului, poate să cesioneze contractul de închiriere soțului/soției, coparticipant/coparticipantă la exploatarea pășunii închiriate sau descendentilor săi care au împlinit vârsta majoratului.

g) chiria minimă și modul de calcul al acesteia;

Chiria anuală minimă este 240 lei/ha/an (nivelul minim al prețului de închiriere 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 ;valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene) 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.

Valoarea ierbii disponibile (conform H CJ Bistrița –Năsăud nr.196/2024) = 60 lei tonă

Producția medie de masă verde pe pajiști (conform H CJ Bistrița –Năsăud nr. 196/2024) = 8000 kg/ha

Producția estimată medie în zona închiriată (conform amenajamentului pastoral) = 4 tone/ha

Nivelul minim al prețului de închiriere (chiria/1 ha/an) = 4 t. x 60 lei= 240 lei – 0 lei (valoare investiții) = 240 lei/ha/an

Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 septembrie și 70% până la data de 31 decembrie;

h) natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator;

Cuantumul garanției de participare la licitație constituie este echivalentul contravalorii a două chirii, în sumă de 480 lei și se va achita, până în data la care se pot depune ofertele, la casieria Primăriei Comunei Feldru, în baza unei dispoziții de încasare. Pentru ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția se va restitui în urma unei solicitări scrise.

Solicitantul va achiziționa documentația de atribuire, pusă la dispoziție acestuia pe suport de hârtie, de la Primaria Comunei Feldru, contra sumei de 20 lei, achitată la casieria Primăriei Feldru în baza unei dispoziții de încasare.

Garanția de bună execuție este de 2% din valoarea contractului și se va constitui în termen de 5 zile de la data semnării contractului într-un cont disponibil astfel deschis sau prin plata la casieria unității. Garanția de bună execuție se va restitui în termen de 14 zile calendaristice de la data încetării contractului pe baza solicitării de deblocare.

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.

i) condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Nu este cazul. Locatarul va respecta prevederile contractului de închiriere, legislația privind protecția mediului, a muncii și normele sanitar – veterinare în vigoare la data derulării contractului.

C) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei Comunei Feldru, conform anunțului de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de înregistrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

D) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

- 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 Feldru, deplin 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:

1. pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
2. în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind de competența instanței de judecată;
3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
5. în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
6. neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
7. în cazul vânzării animalelor de către locator;
8. schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
9. 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 a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale.