

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA SEIMENI**  
**PRIMĂRIA**

907265, Str. Principală, nr.95, Seimeni, jud. Constanta, tel/fax: 0241/239174, e-mail: [primariaseimeni@yahoo.co.uk](mailto:primariaseimeni@yahoo.co.uk), C.F. 4514861

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**CAIET DE SARCINI**  
**privind închirierea pajiștii aflate în proprietatea privată a comunei SEIMENI**  
**prin atribuire directă**

**1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**1.1 Denumirea bunului închiriat:** pajiștea comunală, proprietate privată a comunei Seimeni, județul Constanța.

**1.2 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Terenurile ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini sunt localizate în extravilanul comunei Seimeni și sunt supuse regimului de organizare, administrare și exploatare la următoarea categorie: pajiști – proprietatea privată a comunei Seimeni, județul Constanța, administrate de Consiliul Local Seimeni.

**1.3 Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii**

Pajiștea comunală este destinată creșterii animalelor locuitorilor comunei Seimeni, jud. Constanța. Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pajiștilor reprezintă o preocupare continuă a autorității locale, fiind în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute de cetățeni, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

**1.4 Condițiile de exploatare a închirierii**

Pentru suprafața de pajiște închiriată, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestora, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție, accesul și exploatarea respectivelor pajiști în condiții optime. În acest sens locatarul are următoarele obligații:

- Să întrețină pajiștea conform programului de pășunat care va respecta perioada de refacere a covorului vegetal după fiecare ciclu de pășunat, va specifica măsurile ce trebuie respectate de crescătorii de animale la începutul fiecărui sezon de pășunat cu privire la curățarea pajiștilor, eliminarea buruienilor toxice, târlirea, eliminarea excesului de apă, modul de grupare a animalelor pe pajiște, acțiunile sanitar-veterinare obligatorii. În urma acestor acțiuni se va obține o creștere a calității pajiștii.

- Va asigura transportul materialului vegetal rezultat în urma curățării la locațiile stabilite de comun acord cu reprezentanții locatorului și va asigura eliminarea acestuia prin biodegradare, în condițiile respectării normelor de protecție împotriva incendiilor.

- Va asigura administrarea de îngrășăminte chimice în fiecare an calendaristic, în vederea fertilizării pajiștii închiriate.

- Va asigura încărcătura de animale la unitatea de suprafață de cel puțin 0,3 UVM/ha.

**2. SCOPUL ÎNCHIRIERII**

Scopul închirierii pajiștii comunale este:

- a) menținerea suprafeței de pajiște;
- b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea producției de masă verde pe ha de pajiște;

**3. OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI CONDIȚII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

3.1. Obiectul închirierii îl constituie pajiștea disponibilă aflată în domeniul privat al comunei Seimeni, după cum urmează:

Nr. Crt.	Bloc fizic	Situția juridică	Categoricia de teren	Suprafața pajiștilor disponibile pentru închiriere		Observații
				Pajisti	Total	
1	2661; 474; 3570; 2598; 469; 247; 442; 1413; 659 2598; 2661; 3143; 545; 427; 415	Domeniul privat	Extravilan	59,10	59,10	
	Total			<b>59,10</b>	<b>59,10</b>	

### Suprafața totală – 59,10 HA

3.2. Terenurile sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a locatarului odată cu semnarea procesului - verbal de predare - primire.

3.3. **Atribuirea directă a contractelor de închiriere a pajiștilor se face în ordinea depunerii cererilor** crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității Seimeni, pentru suprafețele de pajiști disponibile, asigurându-se încărcătura de animale/ha deținute în exploatație de minim 0,3 UVM/ha, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, **de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.**

3.4 Având în vedere situația efectivelor de animale înscrise în RNE care pot oscila de la o lună la alta și suprafața de pajiște disponibilă aferentă fiecărei localități aparținătoare comunei Seimeni, se impune limitarea suprafeței acordate fiecărui crescător de animale proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, la data închirierii pășunii, care se va raporta la UVM.

Categoria de animale	Coefficient 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
Scroafe reproducătoare > 50 kg	Este interzisă creșterea acestora pe suprafața închiriată pentru a evita degradarea pășunii	
Alte porcine		
Găini ouatoare		
Alte păsări de curte		

## 4. CONDIȚII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII

4.1 Terenurile care fac obiectul prezentului caiet de sarcini, vor fi folosite exclusiv 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 contractul de închiriere, pentru care va asigura:

- întreținerea și exploatarea pajiștilor în conformitate cu prevederile legale în vigoare și a Amenajamentului pastoral aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Seimeni nr. 26/06.03.2017, folosindu-le exclusiv pentru pășunat;
- achitarea chiriei la termenele prevăzute în contract;
- introducerea pe pășune numai a animalelor înmatriculate și cu acțiunile sanitar-veterinare efectuate;
- menținerea în bune condiții agricole și de mediu a suprafețelor de pășune;
- obținerea avizelor și acordurilor legale în cazul realizării unor lucrări pastorale pe pășune;

- asigurarea pazei animalelor de către persoane angajate de organizația sau asociația crescătorilor de animale;

4.3 Locatarul este obligat să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de închiriere, precum și alte cheltuieli.

4.4 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, aprobată prin Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, cu modificările și completările ulterioare.

4.5 Locatarul va efectua anual lucrări de fertilizare cu îngrășaminte 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.

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

4.7 Locatarul are obligația de a prezenta spre aprobare executivului Primăriei comunei Seimeni, în termen de maxim 20 zile de la semnarea contractului, a graficului lucrărilor anuale de întreținere a pășunilor.

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

4.9 Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria comunei Seimeni, în termen de 24 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

4.10 Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul contractului de închiriere.

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

4.12 Locatarul trebuie să obțină autorizațiile și/sau avizele necesare în vederea desfășurării activității pentru care se închiriaza terenurile și să respecte condițiile impuse prin acordarea avizelor.

4.13 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 folosiri judicioase, potrivit destinației stabilite în contractul de închiriere.

4.14 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.

4.15. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur și bunurile de preluare, în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

4.16 Să implementeze amenajamentul pastoral aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Seimeni nr. 26/06.03.2017 și Regulamentul de utilizare și gestionare a pajiștilor.

## **5. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Pășunea se închiriaza pe o perioadă de 7 ani iar contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, 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 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

## **6. NIVELUL CHIRIEI**

6.1 Nivelul chiriei este de 170 lei/ha/an rezultat în urma aplicării art. 6, alin. (3) și (4) din H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor 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.

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

6.3 Chiria anuală se va achita de către locatar în lei, în două tranșe: 50% până la data de 30 iunie și diferența de 50% până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

## **7. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII**

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:

- pășunea;

b) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului:

- sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii - utilaje, unelte, etc.

## **8. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PERSOANELOR**

8.1 Pe toată durata exploatării, locatarul va lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului, conform legislației în vigoare.

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

## **9. DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE DIRECTĂ A CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE A PĂȘUNII**

1. Pentru a beneficia de încheierea unui contract de închiriere a pajiștii prin atribuire directă, crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității Seimeni, vor depune următoarele documente:

### **PERSOANELE FIZICE**

- Cerere conform Anexei nr. 1 la regulament;

- Copie după actul de identitate;

- Certificat fiscal care să ateste achitarea datoriilor către bugetul local, în original, valabil la data cererii;

- Dovada înregistrării persoanei fizice în Registrul National al Exploatațiilor și/sau SIIE cu numărul de animale aferent;

- Declarație privind asumarea respectării Amenajamentului pastoral aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Seimeni nr. 26/06.03.2017 (Anexa nr. 3 la regulament).

### **PERSOANELE JURIDICE**

- Cerere conform Anexei nr. 2 la regulament;

- Certificatul de înmatriculare al persoanei juridice;

- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială din care să rezulte obiectul de activitate – creșterea animalelor;

- Certificat fiscal care să ateste achitarea datoriilor către bugetul de stat, în original, valabil la data cererii;

- Certificat fiscal care să ateste achitarea datoriilor către bugetul local, în original, valabil la data cererii;

- Copie după actul de identitate al reprezentantului legal;

- dovada înregistrării persoanei juridice în Registrul National al Exploatațiilor și/sau SIIE cu numărul de animale aferent;

- Declarație privind asumarea respectării Amenajamentului pastoral aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Seimeni nr. 26/06.03.2017 (Anexa nr. 4 la regulament).

2. Având în vedere numărul mare de animale comparativ cu suprafața totală de pășune disponibilă, fiecare persoană fizică sau juridică, va putea primi spre închiriere o suprafață proporțională cu numărul de animale înscrise în RNE, cu obligația respectării, la ieșirea pe păsune a animalelor, a încărcăturii optime de min. 0,3 UVM/ha.

## **10. CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă nu se convine prelungirea acestuia în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013;

- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cele pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care izlazul va face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate conform Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România;
- l) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;
- m) prin acordul părților.

Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini dar și alte clauze convenite între părțile contractante, fără a contraveni obiectivelor închirierii precum și condițiilor reglementate de lege.

**Întocmit,**  
**Compartiment agricol,**  
**Chirilă Steluța**