

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea prin licitație publică a suprafețelor de pajiști aflate

în domeniul public Comunei Pișchia

Obiectivele închirierii sunt:

- a) menținerea suprafeței de pajiști;
- 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. pajiște;
- d) conform prevederilor O.U.G. nr. 34/2013, *„lucrările de întreținere a pajiștilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de concesiune”*.
- e) încasarea sumelor reprezentând chirie, care se constituie venit la bugetul local al Comunei Pișchia

2.1. Motive de ordin social

Până la această dată a fost înregistrată o solicitare de închiriere din partea locuitorilor comunei Pișchia, care dețin animale, pentru o suprafață de 80,46 ha în Trupul 4 Bencecu de Jos Lotul 1.

În conformitate cu prevederile art. 9 din O.U.G. nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/inchiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

(7^3) Concesiunea/Închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

2.2. Motive de ordin financiar

În conformitate cu art. 9 alin (7) din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și

completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 „ *resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz.*”

2.3. Motive de mediu

Se vor respecta dispozițiile art. art. 7 din ORDINUL nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște:

(1) Utilizatorii de pajiști au obligația să respecte încărcătura minimă de animale pe hectar de 0,3 UVM.

(2) La densități sub nivelul minim stabilit, animalele consumă selectiv plantele, promovează performanțe economice individuale, dar acest fapt nu conduce la productivitate maximă de produse animaliere pe hectar.

(3) Încărcătura redusă de animale pe pajiște conduce la:

- a) potențialul economic al pajiștii nu este pe deplin realizat;*
- b) pajiștilor care nu sunt utilizate li se modifică compoziția floristică și le scade productivitatea prin reducerea plantelor palatabile și cu valoare nutritivă ridicată;*
- c) unele specii de plante furajere dorite pot fi înlocuite de altele fără valoare nutritivă;*

d) biodiversitatea se reduce datorită pășunatului redus.

(4) Depășirea încărcăturii optime de animale pe pajiște conduce la:

- a) performanțe economice și productive reduse ale animalelor;*
- b) furaje de calitate inferioară și cantitate redusă;*
- c) înlocuirea plantelor furajere palatabile, cu valoare nutritivă mare, cu specii mai puțin valoroase;*
- d) productivitate redusă;*
- e) apariția și creșterea golurilor în zonele de pășunat preferate;*
- f) creșterea costurilor cu furajarea suplimentară;*
- g) îmbogățirea localizată cu fertilizanți prin eliminarea dejecțiilor de către animale;*
- h) introducerea de alte specii de plante competitive care nu cresc în mod tradițional în zonă, provenite de la furajarea suplimentară cu fân sau alte semințe;*
- i) distrugerea vegetației și a texturii solului prin călcarea de către animale și prin transportul de furaje suplimentare.*

3. Nivelul minim al chiriei: se stabilește ținându-se cont de prevederile amenajamentului pastoral, prin determinarea cantității de masă verde raportat la studiul pedologic. Pentru contractele în derulare, chiria actualizată este de 370 lei/ha/an (exclusiv TVA).

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii: licitația publică, cu oferta în plic închis.

întocmit, Guran Nicolae Lucian





COMUNA PIȘCHIA



JUDETUL TIMIS

str. Principala, nr. 261, Pișchia

primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro, 0256234101

APROBAT PRIMAR,
Obreja Andrei-Raul

CAIET DE SARCINI

**Licitație pentru închirierea pajiștilor
proprietatea Comunei Pișchia**

În conformitate cu prevederile art. 9 din O.U.G. nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991,

(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/inchiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

1. Denumirea autorității contractante:
2. COMUNA PIȘCHIA, prin Primarul Comunei Pișchia, cod fiscal 5481541, sediul în localitatea Pișchia, str. Principală, nr. 261, tel / fax: 0256 234 101, primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro

Persoane de contact :

- a. Obreja Andrei-Raul – Primarul Comunei Pișchia
- b. Guran Nicolae Lucian – consilier juridic
- c. Opre Vasile – inspector, registru agricol

INTRODUCERE

Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile de participare la licitație având ca obiect închirierea pajiștilor de pe raza UAT Comuna Pișchia, aflate în proprietatea

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

1.2. Trupuri de pajiște din localitatea Bencecu de Jos

Trupul de pajiște	LOTUL	Parcele descriptive componente	Suprafață (ha)	TOTAL suprafata LOT/TRUP (ha)
Trupul 4 Bencecu de Jos	Lotul 1	Ps1682	38,80	
		Ps1675	1,26	
		NR1681	0,06	
		Ps1720	2,28	
		Ps1692	25,38	
		Ps1707	0,18	
		Ps1683	10,52	
		Ps1685	1,98	
Total Trupul 4				80,46 ha

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata contractului de închiriere este de 10 ani, calculați de la data semnării contractului.

A. CONDIȚIILE DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI

Închirierea pajiștilor se realizează prin licitație publică, oferta urmând a fi depusă în plic închis.

- *toate documentele solicitate pentru participare vor fi depuse în plic închis;*

Garantia pentru participare se constituie în cuantum de 1.000 lei la casieria locatorului, sau prin OP în contul: RO38TREZ6215006XXX000351 deschis la Trezoreria Timișoara, iar dovada plății garanției se atasază în exteriorul plicului sigilat conținând oferta.

- plicul sigilat, împreună cu dovada plății garanției pentru participare, se depun la Secretariatul Primăriei comunei Pișchia, până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor la licitație.

B. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pot participa la licitație, în vederea închirierii pajiștilor:

Persoane fizice și juridice cu sediul pe raza UATC Pișchia, *asociații patrimoniale ale membrilor colectivității locale, persoane din comunitatea locală proprietari de animale înscrise în RNE (cu respectarea art. 9 (7³) din OUG 34/2013: Închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE).*

Ofertantul trebuie să facă dovada că:

- A plătit garanția pentru participare (în cuantum de 1.000 lei); dovada plății se depune în original sau copie conformă în exteriorul plicului închis conținând documentele de calificare).
- Are animale înscrise în RNE – UAT Comuna Pișchia, iar numărul acestora va determina suprafața maximă pe care o poate închiria, proporțional cu încărcatura stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (dovada se depune în copie conformă în interiorul plicului conținând oferta)
- Nu înregistrează datorii la bugetul local al Comunei Pișchia, rezultate din plata taxelor, impozitelor sau oricărei alte obligații asumate (dovada/certificatul de atestare fiscală se depune în copie conformă/sau original, în interiorul plicului conținând oferta).

În rezumat, Plicul închis (documentația depusă de ofertant) trebuie să conțină:

DOVADA PLAȚII GARANȚIEI DE PARTICIPARE (1.000 LEI)

Copie Carte de Identitate sau Buletin de Identitate, pentru persoanele fizice

Copia certificatului de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului (în cazul persoanelor juridice)

Extras din RNE cu evidența numărului de animale și crotaliile acestora, vizat de autoritățile competente.

Certificat de atestare fiscală, pentru bugetul local al Comunei Pișchia (ofertantul nu trebuie să aibă sume exigibile de plată față de bugetul local al Comunei Pișchia)

Oferta de preț/ha (nivelul chiriei anuale), în care se vor specifica animalele deținute în funcție de specie/rasă, iar în cazul asociațiilor se precizează animalele deținute defalcăt pe fiecare membru în parte.

Ofertanții trebuie să facă dovada reședinței/sediului pe raza UAT Comuna Pișchia. Prin “reședința” se înțelege cel puțin domiciliul temporar, sau punct de lucru.

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei este de 370 lei/ha/an (exclusiv TVA), valoare practică la nivelul anului 2025 pentru contracte similare aflate în derulare.

Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele de inflație, începând cu data comunicării datelor referitoare la inflație, de către INS.

Ofertantul declarat câștigător, care nu va încheia contractul de închiriere, va pierde garanția de participare. Adjudecarea se va face în favoarea ofertantului clasat pe locul 2 în clasament. Ofertanții ne câștigători au posibilitatea de a formula o cerere de recuperare a garanției de participare în termen de 6 luni de la data finalizării procedurii de licitație.

C. MODALITATEA DE DEPUNERE A OFERTEI

Plicul cu documentele de participare se depune la Secretariatul Primăriei Comunei Pișchia, până la data și ora limită de depunere a ofertelor.

Plicul depus trebuie să fie sigilat și să conțină toate documentele de participare, după depunere neexistând posibilitatea de a aduce completări sau modificări la documentele depuse în plic.

Plicul se depune într-un sigur exemplar.

Lipsa documentelor solicitate prin caietul de sarcini, poate conduce la solicitarea de clarificări în vederea complinirii/lămuririi unor abateri minore, sau la *descalificarea ofertantului*.

În timpul organizării licitației comisia poate solicita informații, inclusiv documente suplimentare în vederea clarificării unor aspecte legate de eligibilitatea ofertantului.

Prin participarea la procedură, ofertanții își asumă în sarcina lor „*lucrările de întreținere a pajiștilor și a utilităților zoopastorale*”. Sancțiunea nerespectării acestor obligații duce la rezilierea contractului.

De asemenea, contractul poate fi denunțat unilateral de către autoritatea publică locală și în situația în care utilizatorul pajistii nu respectă sau nu manifestă o conduită de bună vecinătate cu vecinii.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

La data, ora și locul anunțat se vor prezenta *numai* membrii comisiei de licitație și opțional ofertanții, fiind *interzisă participarea altor persoane străine sau insoțitorii ofertanților*.

Comisia de evaluare a ofertelor va deschide plicurile în prezența ofertanților, numai după ce aceștia au verificat integritatea plicurilor, după care se procedează la verificarea existenței tuturor documentelor cerute.

Se va întocmi un proces verbal în care se vor consemna numele și prenumele ofertantului, documentele de eligibilitate depuse de acesta, cuantumul ofertat al chiriei, document ce va fi semnat de către toți cei prezenți.

Câștigătorul va fi desemnat ulterior, în urma analizei tuturor documentelor ofertei de către membrii comisiei de evaluare.

DISPOZIȚII FINALE ȘI CLAUZE DE REZILERE

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, oricare dintre participanți are dreptul de a solicita clarificări cu privire la caietul de sarcini.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane: soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică; soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice; persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți; persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de închiriere și acordarea de despăgubiri se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz contrar, litigiile se soluționează potrivit prevederilor legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare,

de catre instanța de judecată. Prezenta procedură este guvernată de prevederile Codului administrativ și ale Legii speciale – OUG nr. 34/2013.

Ofertantul câștigător trebuie să semneze contractul de închiriere la data la care va fi convocat de către proprietar.

Pentru a evita crearea unei situații similare celei prezentate mai sus, ofertantul care refuză semnarea contractului va deveni neeligibil pentru o perioadă de 2 ani de la data apariției cauzei, la licitațiile de închiriere/concesionare a pășunilor (pajiștilor), organizate de Primaria Comuna Pișchia.

Plata chiriei pentru anul în curs se va face în doua transe: 25% până la data de 01 iulie, iar diferența de 75% până cel târziu la data de 30 septembrie; pentru următorii ani plata se va face integral până la data de 30 iunie a fiecarui an.

Ținând cont de toate caracteristicile climei zonale - durata sezonului de pășunat, în zona de câmpie înaltă, unde se află și comuna Pișchia, este de cca 194 de zile, de la ultima decadă a lunii aprilie (23 aprilie, Sf. Gheorghe) până la sfârșitul lunii octombrie (26 octombrie, Sf. Dumitru).

Lucrări de îmbunătățire anuală a pajiștilor se regasesc în detaliu în Amenajamentul pastoral:

Combaterea buruienilor

Distrugerea mușuroaielor și nivelarea

Curățirea pajiștilor, îndepărtarea pietrelor, cioatelor

Lucrări ce se execută în timpul pășunatului

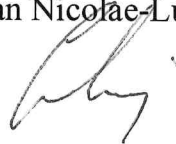
Supraînsămânțarea

Lucrări de înlăturare a excesului de umiditate

Aceste lucrări vor constitui obligatii relevante stabilite în sarcina chirasului, sub sanctiunea denuntarii unilaterale a contractului de inchiriere si suportarea de daune-interese.

Primarul Comunei Pișchia, în mod direct sau prin delegat, exercită controlul în teren a modului în care sunt respectate obligațiile de catre chiriaș, în condițiile stabilite prin contract.

Întocmit, Guran Nicolae-Lucian





COMUNA PIȘCHIA



JUDETUL TIMIS

str. Principala, nr. 261, Pișchia

primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro, 0256234101

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

REGULAMENTUL PROCEDURII DE LICITAȚIE privind închirierea pajiștilor aflate în proprietatea Comunei Pișchia

În conformitate cu prevederile art. 9 din O.U.G. nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991,

(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/inchiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

1. Denumirea autorității contractante:
2. Comuna Pișchia, prin Primarul Comunei Pișchia, cod fiscal 5481541, sediul în localitatea Pișchia, str. Principală, nr. 261, tel / fax: 0256 234 101, primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro

Persoane de contact :

- a. Obreja Andrei-Raul – Primarul Comunei Pișchia
- b. Guran Nicolae Lucian – consilier juridic
- c. Opre Vasile – inspector, registru agricol

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1: Prezentul Regulament stabilește conținutul-cadru al caietului de sarcini,

documentației de atribuire a contractului de închiriere, instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație în vederea închirierii pășunilor aflate în proprietatea Comunei Pișchia, precum și cadrul general privind contractele de închiriere de bunuri proprietate publică, în aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013.

Art. 2: (1) Contractul de închiriere are ca obiect pășunile aflate în proprietatea Comunei Pișchia.

(2) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chirasului, pentru durata de 10 ani, conform O.U.G. nr. 34/2013 și a normelor de aplicare cu completările și modificările ulterioare.

Art. 3 Dosarul de licitație trebuie să cuprindă:

- a) Amenajamentul pastoral
- b) Anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- c) Documentația de atribuire;
- d) Ofertele declarate câștigătoare însoțite de documentele care au stat la baza acestei decizii;
- e) Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- f) Contractul de închiriere semnat, însoțit de schița de amplasare a pajiștii și suprafața alocată.

CAP. II PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE ÎNȚIERE A ÎNCHIRIERII

Inițiativa închirierii

ART. 4:

(1) Inițiativa închirierii are la baza studiul de oportunitate, regulamentul de pășunat care cuprinde următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie cedat în folosință;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere;
- e) durata estimată a închirierii;

Procedura de atribuire

ART. 5 Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de închiriere pentru pășuni:

- licitația publică, cu oferta în plic închis, iar în caz de egalitate oferta de pret se îmbunătățește prin strigare, pasul fiind de minimum 50 lei/ha/an

ART. 6 **Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elemente:**

- a. informații generale privind obiectul închirierii
- b. scopul închirierii
- c. obiectul închirierii și condiții privind încheierea contractului
- d. condiții obligatorii privind exploatarea închirierii
- e. durata contractului de închiriere
- f. nivelul minim al chiriei

- g. Garanții, dacă este cazul
- h. regimul bunurilor utilizate în derularea contractului de închiriere
- i. obligațiile privind protecția mediului și a persoanelor
- j. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- k. clauzele referitoare la încetarea contractului de închiriere

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

ART. 7 (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Regulamentului procedurii de licitație și caietului de sarcini.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactată în limba română.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, menționate în anunțurile publicitare și în calendarul procedurii.

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

(5) Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

(6) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(7) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Pișchia, într-un plic sigilat care vor conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și până cel târziu la data stabilită în anunțul publicitar.

Licitarea

ART. 8 (1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea va publica anunțul de licitație potrivit art.335 alin.(1) din O.U.G.nr.57/2019, îl va afișa la avizierul Primăriei/pe pagina WEB a instituției (www.comunapischia.ro), împreună cu documentația de atribuire.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, autoritatea având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate pe pagina WEB oficială.

(4) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în formă scrisă privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(7) După deschiderea plicurilor în sedință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare.

ART. 9 (1) Orice decizie referitoare la calificarea ofertantilor se adoptă de către comisia de evaluare ulterior ședinței de deschidere a ofertelor, după deschiderea ofertelor de preț, dacă nu se identifică situația care face necesară îmbunătățirea prețului.

ART. 10 (1) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

ART. 11 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți.

Determinarea ofertei câștigătoare

ART. 12 (1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei anuale/ha ofertat.

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

ART. 13 (1) Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în cadrul Documentației de atribuire.

CAP. VI SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

ART. 14 (1) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității, prin încălcarea dispozițiilor legale în materia închirierilor de bunuri proprietate privată sau publică, poate depune contestație în termen de 3 zile calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal.

(2) În vederea soluționării contestațiilor, partea care se consideră vătămată are dreptul să se adreseze comisiei de soluționare a contestațiilor, iar o eventuală soluție administrativă nefavorabilă poate fi contestată la instanța de contencios în termen de cel mult 10 zile lucrătoare. Autoritatea are dreptul încheierii contractului de închiriere în lipsa unei decizii judecătorești care suspendă procedura, până la o soluționare definitivă a cererii contencioase.

(3) Măsurile administrative adoptate de autoritate se comunică în termen de 3 zile lucrătoare atât persoanei care a notificat autoritatea, cât și celorlalți ofertanți implicați.

(4) Persoana vătămată care, primind comunicarea de la autoritate, consideră că măsurile adoptate sunt suficiente pentru remedierea pretensei încălcări va transmite acesteia o notificare de renunțare la dreptul de a formula contestație în fața comisiei de soluționare a contestațiilor sau, după caz, o cerere de renunțare la judecarea contestației.

ÎNTOCMIT

- Guran Nicolae Lucian -





COMUNA PIȘCHIA



JUDETUL TIMIS

str. Principala, nr. 261, Pîșchia

primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro, 0256234101

CONTRACT-CADRU

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public
sau privat al Comunei Pîșchia

Încheiat astăzisub nr. ...

I. Părțile contractante

1. **Comuna Pîșchia**, prin Primarul Comunei Pîșchia, d-l Obreja Andrei-Raul, cod fiscal 5481541, cu sediul în localitatea Pîșchia, str. Principală, nr. 261, tel / fax: 0256234101, e-mail: primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro în calitate de **locator**,
și:

2., cu exploatarea*) în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP/CUI, nr. din Registrul național al exploatașilor (RNE)/...../....., contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de locatar,

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei/Orașului/Municipiului de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea următoarelor pajiști aflate în domeniul public al Comunei Pîșchia
localitatea Bencecu de Jos:

Trupul de pajiște	LOTUL	Parcele descriptive componente	Suprafață (ha)	TOTAL suprafața (ha)
Trupul 4 Bencecu de Jos	Lotul 1	Ps1682	38,80	
		Ps1675	1,26	
		NR1681	0,06	
		Ps1720	2,28	
		Ps1692	25,38	
		Ps1707	0,18	
		Ps1683	10,52	
		Ps1685	1,98	
				80,46 ha

2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate se realizează în termen de 5 zile de la data semnării contractului, pe bază de proces-verbal care devine anexă la contract. Predarea se consideră îndeplinită și în lipsa întocmirii unui astfel de înscris.

3. 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;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului.

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, cel puțin în starea în care l-a primit.

5. Obiectivele tehnice și calitative ale locatorului sunt:

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 hectar de pajiște.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract, cu respectarea perioadei de pășunat a fiecărui an.

2. Contractul de închiriere nu poate fi prelungit fără organizarea unei noi proceduri de atribuire.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/ha/an, conform ofertei de preț declarată câștigătoare la licitația organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere. Prețul de pornire a fost stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele 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, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Comunei Pișchia, deschis la Trezoreria Timișoara, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale, cod fiscal 5481541.

3. Plata chiriei se face în două tranșe:

- Pentru anul încheierii contractului: 30% până la data de 01.07 și 70% până la data de 30.09;
- Pentru anii următori de contract chiară se plătește integral până la data de 30 iunie pentru anul în curs.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului, dar va fi actualizat cu indicel de inflație comunicat de INS.

5. Neplata chiriei în termen de cel mult 90 de zile de la data scadentă poate duce la denunțarea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului;

b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște;

e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute; novația contractului poate fi permisă numai cu acordul locatorului și dacă sunt întrunite celelalte condiții legale cu privire la numărul de animale deținute, plata obligațiilor fiscale, etc (a se vedea condițiile din caietul de sarcini);

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

e) să comunice în scris locatorului, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;

g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită, conform reglementărilor date de Consiliul Local Pișchia;

i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;

j) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;

m) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

n) să respecte întocmai prevederile din oferta și amenajamentul pastoral ce au stat la baza adjudecării licitației.

o) să asigure exploatarea prin pășunat, eficace, în regim de continuitate și de permanență, a terenului ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

p) să nu schimbe categoria de folosință a terenului care face obiectul prezentului contract.

r) să nu procedeze la schimbarea liniilor de grănițuire ale terenului, determinate în momentul predării de către proprietar.

s) Chiriasul este obligat să respecte Amenajamentul pastoral: durata sezonului de pășunat, în zona de câmpie înaltă, unde se află și comuna Pișchia, este de cca 194 de zile, de la ultima decadă a lunii aprilie (23 aprilie, Sf. Gheorghe) până la sfârșitul lunii octombrie (26 octombrie, Sf. Dumitru).

4. Obligațiile locatarului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul răspunde de:

Locatarul răspunde de respectarea și îndeplinirea tuturor obligațiilor de mediu.

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul neasigurării încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

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 dacă este cazul;

- e) prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- 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 cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;
- l) în cazul în care locatarul nu respectă dispozițiile legitime date de către locator.

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, iar prin aceasta împiedică buna executare a contractului, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

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

XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru neplata chiriei.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi,, data semnării lui, în Primăria

Proprietar/Locator,
Comuna Pișchia
Primar, Obreja Andrei-Raul

Chiriaș/Locatar,

Avizat birou agricol,
Opre Vasile

Avizat juridic,
Guran Nicolae-Lucian