

CAIET DE SARCINI
privind închirierea pășunilor disponibile, aflate în proprietatea
privată a Municipiului Baia Mare

Legislație relevantă

- O.U.G. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Ordinul Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Viceprimistrului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației publice nr. 407 din 31 mai 2013 privind aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
- Ordinului Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște.

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

Pășunile disponibile aflate în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, în suprafață de 87,31 ha conform tabelului 1.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Până la această dată s-au înregistrat solicitări din partea crescătorilor de animale, privind închirierea pășunilor de pe raza localității (nr. 3968 din 19.12,2024, nr. 170 din 30,01,2025). Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pășunilor reprezintă o axă prioritară a autorității locale, fiind în corelație direct cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute , în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

1.3 Condițiile de exploatare a închirierii;

Pentru suprafața de pășune care se închiriaza, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pășuni, prin lucrări de distrugere a mușuroaielor, curățirea de pietre, mărăcini și de vegetație arbustiferă nevaloroasă, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare pentru eliminarea vegetației hidrofite, precum și alte lucrări prevăzute în programul de pășunat întocmit conform prevederilor cap. IV punctul 8 din Ordinul Ministrului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministrului Administrației Publice nr. 226/235/2003, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție, accesul și exploatarea respectivelor pășuni în condiții optime.

2.SCOPUL

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 pajiște;
- d) realizarea de stâne noi.

3.OBIECTUL ÎNCHIRIERII ȘI CONDIȚII PIVIND ÎNCHIRIEREA CONTRACTULUI

3.1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea pășunilor disponibile aflate în domeniul privat al Municipiului Baia Mare conform Ordinului Prefectului județului Maramureș nr. 1299/2010 în suprafață de 87,31 ha. Terenurile sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a locatarului odată cu semnarea procesului verbal de predare – primire.

3.2. Suprafața de 87,31 ha rămasă disponibilă este reprezentată de pășune, care este acoperită parțial de ferigă și tufărișuri, fiind necesare lucrări de întreținere a acestora. Suprafața respective nu este în totalitate în evidențele A.P.I.A. ca blocuri fizice.

3.3. Un ofertant poate depune oferta pentru unul sau mai multe loturi, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, atribuirea contractului de închiriere se face numai dacă se îndeplinesc condițiile de calificare în conformitate cu caietul de sarcini și cu documentația de atribuire asigurându-se încărcătura de animale/ha deținute în exploatație de minim 0,3 UVM/ha până la încărcătura maximă de 0,9 UVM/ha pentru fiecare lot în parte, astfel încât unui ofertant i se pot atribui mai multe loturi , astfel:

- primul lot se poate atribui unui ofertant, dacă îndeplinește condițiile de calificare în conformitate cu caietul de sarcini și cu documentația de atribuire, asigurându-se încărcătura de animale/ha deținute în exploatație de minim 0,3 UVM/ha până la încărcătura maximă de 0,9 UVM/ha;
- aceluiași ofertant i se poate atribui și cel de al II-lea lot, dacă îndeplinește condițiile de calificare în conformitate cu caietul de sarcini și cu documentația de atribuire, după ce se asigură încărcătura maximă de 0,9 UVM/ha pentru primul lot asigurându-se o încărcătură de animale/ha deținute în exploatație pentru cel de al II-lea lot de minim 0,3 UVM/ha până la încărcătura maximă de 0,9 UVM/ha și așa mai departe pentru următoarele loturi, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație;

3.4. Se vor încheia contracte distinct pentru fiecare lot în parte;

3.5. Dacă la data deschiderii ofertelor un ofertant deține un alt contract de concesiune sau închiriere de pășuni pentru terenurile aflate în proprietatea Municipiului Baia Mare, atunci ofertantul respectiv poate să participe la licitație dacă, după ce se asigură încărcătura maxima 0,9 UVM/ha pentru contractul existent, poate să asigure o încărcătură minima de 0,3 U.V.M. pentru lotul ofertat dar nu mai mare de 0.9 UVM/ha.

**TABELUL DE CONVERSIE A ANIMALELOR ÎN UNITĂȚI VITE MARI CONFORM
REGULAMENTULUI (CE) NR. 1974/2006**

Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani	1,0 UVM
Bovine între 6 si luni și 2 ani	0,6 UVM
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4 UVM
Ovine	0,15 UVM
Caprine	0,15 UVM

Pentru a calcula încărcătura de animale necesare pe hectar se va proceda astfel:

-se înmulțește numărul de animale care pășunează cu coeficientul prezentat în tabelul de mai sus, iar produsul se împarte la numărul de hectare utilizate pentru pășunat.

4.CONDIȚII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA ÎNCHIRIERII

4.1. Destinația: organizare pășunat cu speciile de animale (bovine, ovine, caprine), conform ofertei depuse;

4.2. Nerespectarea acestei prevederi dă dreptul locatarului să rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 de zile;

4.3. Locatarul este obligat să realizeze construcția unei stâni noi în primul an de la contract. În cazul nerealizării acestei construcții se va proceda la rezilierea contractului de drept. Soluția de proiectare pentru această construcție se va întocmi conform condițiilor impuse de amplasament și vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991. La încheierea contractului de închiriere se va stabili locația unde se va construi stâna. Construcția va respecta normele de protecția mediului, sanitar-veterinare și sănătate publică. Începerea lucrărilor de execuție se va face numai după obținerea autorizației de construire pe baza tuturor avizelor și a acordurilor prevăzute de legislația în vigoare. Pe durata executării construcției se vor lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului, conform legislației în vigoare. Construcția va fi dotată cu spații pentru prelucrarea laptelui, spații de depozite, bazine pentru depozitarea dejecțiilor, alte anexe conform normelor specific construcției.

4.4. Locatarului îi este interzisă creșterea la stână sau pe lângă stâna a porcilor sau păsărilor pentru a evita degradarea terenului;

4.5. 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 minima 0,3 UVM/ha până la încărcătura maximă 0,9 UVM/ha, prezentând în acest sens în fiecare an. Pentru demonstrarea încărcăturii de animale locatarul are obligația ca în fiecare an înainte de a intra cu animalele pe pășune să depună la sediul ocolului o copie actualizată după registrul exploatației. Dacă din datele prezentate reiese că nu este respectată încărcătura minima 0,3 UVM/ha până la încărcătura maximă 0,9 UVM/ha pentru lotul respective și dacă nu se respectă data maximă de depundere a declarației, atunci contractul se reziliază de drept.

4.6. Locatarul trebuie să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de închiriere, precum și alte cheltuieli.

4.7. De asemenea se vor 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.

4.8. Locatarul va efectua anual lucrări de întreținere fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului, conform devizelor întocmite de locator, care vor fi anexate la contract. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire.

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

4.10. Locatarul are obligația de a prezenta spre aprobare Ocolului Silvic Municipal Baia Mare, în termen de maxim 20 de zile de la semnarea contractului, a graficului lucrărilor anuale de întreținere a pășunilor.

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

4.12. Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar-veterinară și Ocolul Silvic Municipa, în termen de 24 de ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

4.13. Locatarul este obligat să plătească anual impozitul pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului Fiscal.

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

4.15. Locatarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil - terenul potrivit destinației sale - pășune.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

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

5.DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata contractului de închiriere este de 7 ani.

6.NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei conform Referatului de evaluare reprezintă prețul de pornire la licitație și este următorul:

- pentru trupul de pășune Vl. Neamțului	209 lei/an/ha fără T.V.A
- pentru trupul de pășune Văratec (3A)	238 lei/an/ha fără T.V.A.
- pentru trupul de pășune Văratec (3B%)	246 lei/an/ha fără T.V.A
- pentru trupul de pășune Polomestru	195 lei/an/ha fără T.V.A.

6.3 Taxa de închiriere anuală se va achita în lei, de către locatar în două tranșe: 50% înaintea intrării animalelor la pășunat dar nu mai târziu de data de 15 mai și 50% până la până la data de 30 iunie a fiecărui an.

6.4. Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit pentru bugetul local.

7.GARANȚII

7.1. Pentru a participa la licitația privind închirierea pășunilor aparținând Municipiului Baia Mare , persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul locatarului sau la caseria acestuia, o garanție de participare, conform tabelului.

Tabelul 1

Denumire pășune	Suprafață (ha)	Valoarea minimă a chiriei (lei/7 ani)	Valoarea garanției de participare (lei)
Vl. Neamțului	34,92	51087,96	2554,40
Văratec (3B%)	25,83	44479,26	2223,96
Văratec (3A)	15,33	25539,78	1276,99
Polomestru	11,23	15328,95	766,45

7.2. Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru lotul care ofertează.

7.3 Dacă un ofertant depune oferta pentru mai multe loturi atunci garanția de participare va fi suma garanțiilor de participare a loturilor pentru care s-a depus oferta.

7.4. Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare după data încheierii contractului de închiriere. Durata de valabilitate a garanției de participare de 90 de zile de la data primirii ofertelor. Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) Oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă refuză încheierea contractului.

7.5. Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Ocolul Silvic Municipal Baia Mare. <<Scrisoare de înaintare>>

7.6. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

7.7. Perioada de valabilitate a garanției de participare a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

7.8. În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare..

7.9. Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

7.10. La data semnării contractului locatarul va constitui garanție de bună execuție, în cuantumul de 5% din valoarea contractului ce urmează a fi atribuit. Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalităților, din garanția depusă la locatar la semnarea contractului de închiriere.

8.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

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

- a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii - pășunea;
- b) bunuri de preluare - sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului - construcțiile;
- c) bunuri proprii - sunt bunurile care la încetarea 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 de utilaje, unelte, etc.

9.OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI A PERSOANELOR

9.1. Pe durata executării construcției se vor lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului conform legislației în vigoare.

9.2. Dejecțiile de a animale vor fi folosite în amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pășunat asigurare masă furajeră.

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

10.CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. La licitație participă persoane fizice membri ai comunității locale sau juridice, cu sediul social pe teritoriul municipiului Baia Mare, având animalele înscrise în RNE conform art. 9 alin (2) din OUG 34/2013.

10.2. Pentru suprafața rămasă neadjudecată în condițiile punctului 10.1 se va organiza o licitație la care se pot înscrie persoane fizice sau juridice, crescători de animale care au animale înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor.

10.3. Oferta se transmite într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul de intrări - ieșiri de la secretariatul ocolului precizându-se data și ora.

10.4. Pe plic se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta (ÎNCHIRIERE PĂȘUNE) și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

10.5 Plicul va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul formular F1;
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări Formular F2;
- acte doveditoare privind taxa de participare la la licitație în cuantum de 150 lei care nu se restituie - chitanță;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

a) Dovada înregistrării în Registrul Național al Exploatațiilor și deținerii exploatației pe raza administrative teritorială unde se află pășunea închiriată - Adeverință de la medicul veterinar de circumscripție privind:codul de exploatație, locul exploatației și numărul de animale deținute la data depunerii ofertei, cu respectarea a unei încărcături minime de 0,3 UVM/ha și maxime de 0,9 UVM/ha pentru suprafața solicitată ;

b) Program de pășunat pentru perioada preluării în folosință a suprafeței de pășune solicitată conform prevederilor cap. IV pct. 8 din Ordinul 226/235/2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung. De asemenea, odată cu stabilirea programului de pășunat, se vor stabili și data începerii pășunatului, precum și data la care animalele vor fi scoase de pe pășune, acțiune deosebit de importantă pentru refacerea covorului vegetal.Vor fi înscrise măsurile ce trebuie respectate de crescători la începutul fiecărui sezon de pășunat, cu privire la curățirea pășunilor, modul de grupare a animalelor pe pășune, acțiuni sanitare veterinare obligatorii, precum și lucrări de distrugere a mușuroaielor, curățirea de pietre, mărăcini și de vegetație arbustiferă nevaloroasă, combaterea buruienilor, întreținerea surselor de adaptare și asigurarea igienizării acestora și executarea lucrărilor de desecare pentru eliminarea vegetației hidrofile;

c) Act constitutiv statut, din care să rezulte că poate desfășura activitate de creșterea animalelor și prelucrarea laptelui - copie conform cu originalul - pentru persoan juridice;

d) Certificat de înregistrare CUI - copie conform cu originalul pentru persoane juridice;

e) Autorizație de funcționare - copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

f) Autorizație sanitar - veterinară, copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

g) Certificat de producător - copie conform cu originalul - copie conform cu originalul - pentru persoane fizice;

h) Copie de pe cartea de identitate - pentru persoane fizice;

i) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment - pentru persoane juridice;

j) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate) ;

- k) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertatul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
- l) Declarație pe propria răspundere că se angajează să realizeze construcția unei stăni noi în primul an de contract;
- m) Contractul cadru însoțit, semnat și ștampilat (pentru persoane juridice/fizice autorizate) pe fiecare pagină;
- n) Oferta financiară privind valoarea chiriei: lei/ha/an, respectiv lei/7 ani - Formular F3.

Ofertele vor fi numerotate, semnate și ștampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.

11.CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. Contractul de închiriere încetează:

- 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 contractual de închiriere;
- d) în cazul în care există un proiect național sau local, aprobat prin hotărârea consiliului local, prin denumire unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- 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 nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului în termen de 30 de zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini;
- m) în cazul neînceperii lucrărilor de întreținere, și pășunat în termen de 90 de zile de la încheierea contractului de închiriere, contractual se va rezilia de drept, fără somație, fără trecerea vreunui termen și fără intervenția instanței de judecată cu plata unei despăgubiri echivalentă cu chiria aferentă pentru întreaga perioadă contractuală;
- n) În condițiile în care terenul supus actualei actualei procedure de închiriere este introdus în intervalul U.A.T. prin PUG sau PUZ, locatorul poate denunța unilateral contractual de închiriere;
- o) În condițiile în care terenul este înstrăinat prin vânzare sau prin executare silită, prin denunțarea unilaterală de către locator fără intervenția instanței de judecată.

11.2. Plata chiriei se va face în două tranșe: 50% înaintea intrării animalelor la pășunat dar dar nu mai târziu de data de 15 mai și 50% până la data de 30 iunie a fiecărui an. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare. Dacă întârzierea depășește 90 de zile, contractual se va rezilia de drept fără alte formalități.

11.3. Rezilierea va opera pe deplin drept în cazurile de încetare prevăzute mai sus la expirarea unei perioade de 30 de zile.

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

11.5. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, în aceeași stare în care a fost preluat de către locatar.

Comisia de licitație