

STUDIUL DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea închirierii prin atribuire directă și / sau prin licitație publică cu strigare a suprafeței de 531,75 ha pajiște permanentă aflată în extravilan, aparținând domeniului privat al comunei Balaciu , județul Ialomița

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

- 1. Obiectul închirierii** prin atribuire directă sau prin licitație publică cu strigare a îl reprezintă suprafața de 531,75 ha pajiști permanente , proprietatea privată a comunei Balaciu, județul Ialomița, identificate după cum urmează:

Nr. crt	tarla	parcela	bf	Suprafata conf. extras anexa 9	trup pajiste	Nr. carte funciara	supr. De inchiriat
1	280/4	1	1542	16,1413	2	Fără CF	15.8000
2	277	1	226	10,7555	2	Fără CF	10,7555
3	353	1	1399	11,016	2	Fără CF	11,016
4	352	1	249	0,538	2	Fără CF	
5	350	1	249	7,3754	2	Fără CF	7.59
6	384/2	1	258	58,2472	2	Fără CF	57.68
7	362/1+363	1	1608	5,4413	1	25804	3.46
8	371+370/1+367	1	151	76,1667	1	25803	75.97
9	717	1	299	56,7356	7	25826	64.5202
10	717	1	299		7	25825	
11	722/2	1	299	3,0273	7	25824	
12	647	1	299	0,1294	7	25823	
13	646/1	1	299	4,6279	7	25822	
14	730	1	203	6,8927	7	24795	11.6700
15	728/1	1	203	5,7692	7	24793	
16	714	1	332	47,528	6	25821	47,528
17	733	1	330	16,1745	4	Fără CF	16,1745
18	699	1	307+297	7,3352	5	25818	7,3352
19	683+685	1	297	8,4416	5	25817	8,4416
20	679/1+624/1	1	285	28,5309	5	25819	28,5309
21	631/1/1	1	285	1,1337	5	25810	1,1337
22	629	1	285	0,3095	5	25827	0,3095
23	622	1	322	8,37	5	Fără CF	8,37
24	610	1	322	2,1814	5	Fără CF	2,1814
25	620	1	322	3,47	5	Fără CF	3,47
26	618	1	322	9,2821	5	Fără CF	9,2821
27	737	1	350	7,7156	4	24331	7,7156
28	682	1	1680	0,7931	5	25820	0,7931
29	661	1	282	2,9122	5	25813	2,9122
30	672/1	1	282	8,8988	5	25814	8,8988

31	675/1	1	282	2,1422	5	25815	2,1422
32	675/1/1	1	282	0,0925	5	25816	0,0925
33	666	1	282	5,7844	5	25811	5,7844
34	669	1	282	1,835	5	25812	1,835
35	739	1	801	6,4837	4	24332	6.35
36	600	1	288	6,3652	3	Fără CF	6,3652
37	530	1	288	36,8471	3	Fără CF	36,8471
38	528	1	288	18,5884	3	Fără CF	18,5884
39	531/1	1	288	12,3555	3	Fără CF	12,3555
40	532/1	1	1440	1,6217	3	Fără CF	1,6217
41	532/2	1	1440	0,3142	3	Fără CF	0,3142
42	598	1	1440	13,2228	3	Fără CF	13,2228
43	742	1	357	8,7046	4	23517	6.78
44	593	1	343	1,7615	3	Fără CF	5.68
45	590/1	1	343	3,8453	3	Fără CF	
46	741	2	206	2,8539	4	Fără CF	2,8539
TOTAL							531,75

Se ia act de faptul că suprafața de 7,0034 ha, prevăzută în tabelul următor, nu este eligibilă pentru închiriere.

Nr. crt	tarla	parcela	bf	trup pajiste	Supraf. din evidente	Suprafața neeligibilă	Supraf. rămasă pentru închiriere	Motivare Supraf. Neeligibilă
1	280/4		1542	2	16.1413	0.3413	15.80	Groapa pamant galben
2	352		249	2	0.5380	0.31	0.2120	drum
3	362/1+363		1608	1	5.4413	1.9813	3.46	Marginasi Balaciu
4	371+370/1+367	1	151	1	76,1667	0.1967	75.97	drum
5	728/1+730		203	7	12.6619	0.9919	11.67	Platforma gunoi Drum acces punte pietonala+ extindere curti marginasi
6	742	1	357	2	8.7046	1.9246	6.78	Platforma gunoi
7	741	1	206	2	2.8539	1.1239	1.73	Zona inundabila+ arboret
8	739	1	801	4	6.4837	0.1337	6.35	Suprafață ocupată prin extindere curti marginasi
TOTAL						7.0034		

2. Date generale – premisele studiului de oportunitate

Activitate de administrare a pajiștilor permanente din domeniul privat al comunei Balaciu în conformitate cu legislația în vigoare, este destinată susținerii dezvoltării durabile a zooeconomiei speciilor de taurine și ovine-caprine, contribuind la satisfacerea nevoilor crescătorilor de animale din arealul comunei Balaciu și a satelor componente în ceea ce privește asigurarea unor cantități de furaje verzi și fibroase cu un grad sporit de digestibilitate și cu un aport nutrițional ridicat.

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a suprafețelor disponibile de pajiște permanentă aflate în extravilan, aparținând domeniului privat al comunei Balaciu, județul Ialomița, potrivit art. 9, alin. (2) din OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii

fondului funciar nr. 18 / 1991 ,cu modificările și completările ulterioare, de către persoanele fizice și juridice care au animalele înscrise în RNE, au sediul sau domiciliul / resedința pe teritoriul comunei Balaciu, ale căror animale sunt înregistrate în registrul agricol al comunei Balaciu și sunt crescute efectiv pe raza comunei Balaciu, în vederea obținerii subvenției de la Agenția de Plati și Intervenție în Agricultură, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

3. Scopul închirierii prin atribuire directă și/sau prin licitație publică cu strigare.

Activitatea de administrare și exploatare a pajiștilor permanente proprietatea privată a comunei Balaciu se referă, în principal, la asigurarea întreținerii corespunzătoare a acestora, în vederea menținerii și ridicării potențialului de producție a masei vegetale prin :

- respectarea prevederilor Amenajamentului pastoral pentru pajiștile din comuna Balaciu.
- 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 și igienizare 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.
- atragerea de venituri la bugetul local al comunei Balaciu
- dezvoltarea nivelului de trai pentru familiile care cresc animale;
- accesul tinerilor din comuna Balaciu la accesarea de proiecte cu finanțare din fonduri Europene sau guvernamentale pentru menținerea acestora în localitate.
- menținerea suprafețelor de pajiști,
- realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal,
- creșterea producției de masă verde pe hectarul de pajiște,
- realizarea de construcții zoopastorale sau modernizarea celor existente,
- drumuri de acces la construcțiile zoopastorale,
- realizarea de surse de apă potabilă, puțuri, aducțiuni de apă necesare pentru exploatare.
- asigurarea pazei și supravegherii acestor suprafețe;

4. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea închirierii prin atribuire directă și/sau prin licitație publică.

La data de 31.12.2022 au ajuns la termen contractele de închiriere a pajiștilor permanente încheiate pentru o perioadă de 7 ani, respectiv 2015-2022.

Până la această dată s-au înregistrat o serie de solicitări din partea locuitorilor comunei Balaciu, persoane fizice sau juridice, crescători de animale, privind încheierea de noi contracte de închiriere a pășunilor de pe raza localității.

În ceea ce privește motivele de ordin financiar, în conformitate cu art. 9 alin.7 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 „Resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, se fac venit la bugetele locale ale acestora.

Drept urmare , închirierea în continuare a pășunii va deveni sursă de venit la bugetul local prin încasarea chiriei și în același timp va contribui la îmbunătățirea nivelului de producție și utilizare a pajiștilor, care este în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute.

De asemenea, prin lucrările de întreținere se aduc ameliorări mediului fizic, rezultând o îmbunătățire a habitatelor specifice zonei.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritățile administrației publice locale au responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei Balaciu.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de închiriere ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor pe care legislația specifică de mediu le prevede.

Închirierea pajiștilor se justifică prin :

- asigurarea întreținerii corespunzătoare a pajiștilor și ridicarea potențialului productiv al acesteia;
- măsurile ce trebuie respectate pe timpul sezonului de pășunat al fiecărui an;
- administrarea eficientă a domeniului privat;
- menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare a pajiștilor precum și gestionarea eficientă a deșeurilor;

- creșterea veniturilor comunei prin plata chiriei, stimularea crescătorilor de animale și ocuparea forței de muncă.
- determinarea părților din pajiște care sunt oprite de la pășunat,
- respectarea capacității de pășunat a pajiștii,
- realizarea pășunatului pe secțiuni pentru diferite specii de animale,
- orice alte elemente necesare punerii în valoare și exploatarei raționale a pajiștii,
- respectarea bunelor condiții agricole și de mediu.

5.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34 din 23 aprilie 2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunei Balaciu și pentru folosirea eficientă a acestora, unitatea administrativ-teritorială, prin primar, în conformitate cu hotărârea consiliului local, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE al comunei Balaciu, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr.287/2009, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă de 7 ani, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin act adițional, în condițiile legii, dar fără să se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare.

Se propune astfel ca procedură de atribuire a contractelor de închiriere:

a) - *Atribuirea directă* care se va desfășura conform cu Regulamentul procedurii de atribuire directă, anexa 3 a documentației de închiriere.

b) - *Licitație publică cu strigare* pentru suprafețele de pajiști pentru care există doi sau mai mulți solicitanți precum și pentru suprafețele de pajiști rămase disponibile după atribuirea directă care se va desfășura conform cu Regulamentul procedurii de licitație publică cu strigare, anexa 4 a documentației de închiriere.

Alegerea acestei proceduri se justifică prin necesitatea respectării prevederilor legale în vigoare.

6. Durata închirierii

Se stabilește ca durata contractului de închiriere să fie de 7 ani. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă, 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, cu modificările și completările ulterioare.

7. Termene de realizare a procedurii de închiriere

După intrarea în vigoare a hotărârii consiliului local se va proceda la întocmirea anunțului publicitar privind licitația publică, afișarea/publicarea acestuia la sediul Primăriei comunei Balaciu într-un ziar local și pe site-ul instituției.

Atribuirea directă și / sau licitația publică cu strigare va avea loc la data limită care va fi prevăzută pentru depunerea ofertelor și documentației.

8. Încheierea contractului de închiriere

În cazul unei singure oferte pentru un lot de pajiște, contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul/ofertanții care va/vor fi declarat/declarați câștigător/câștigători avându-se în vedere ofertele prezentate, care nu pot fi mai mici decât nivelul minim al chiriei stabilit de consiliul local.

În cazul licitației publice cu strigare, contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul care a oferit prețul cel mai mare și a fost declarat câștigător. Prețul oferit nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației stabilit prin hotărâre de Consiliul local al comunei Balaciu.

9. Nivelul minim al închirierii

Nivelul minim al chiriei/ha/an, reprezintă prețul la care se face atribuirea directă și totodată prețul de pornire a licitației publice cu strigare și se propune a fi de 60% din prețul mediu/tonă masă verde de 70 lei aprobat de Consiliul Județean Ialomița, prin Hotărârea nr. 243 / 23.12.2021 privind stabilirea prețului mediu/tona de iarbă (masă verde) obținută de pe pajiște în anul 2022 înmulțit cu producția medie de masă verde prevăzută în amenajamentul pastoral (5 tone / ha) rezultând valoarea minimă a chiriei de 350 lei / ha / an stabilită conform formulei de mai jos:

$$5 \text{ tone} \times 70 \text{ lei} / \text{tona} = 350 \text{ lei}$$

$$350 \text{ lei} \times 60 \% = 210 \text{ lei} / \text{ha} / \text{an}.$$

Restul de 40% (140 lei/ha/an) reprezintă valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, pentru care locatorii au obligația de a prezenta documente doveditoare, până la data de 30 septembrie a fiecărui an contractual.

Orice ofertă care va avea un nivel minim al chiriei sub cel stabilit de consiliul local va fi respinsă.

9.1 În situația în care, până la data terminării perioadei anuale de pășunat, stabilită de consiliul local, locatarul nu prezintă compartimentului registrul agricol din cadrul Primăriei comunei Balaciu, documente din care să rezulte efectuarea de cheltuieli cu implementarea amenajamentului pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, concedentului i se va recalcula chiria anuală cu valoarea de 100% ,stabilită pentru respectivul an și cu penalitățile aferente.

(2) Plata chiriei se face în două transe: 30% până la data de 31 martie a anului curent și 70% până la data de 30 septembrie a anului curent. Dacă contractele de închiriere vor fi încheiate după termenele de plată, tranșa de plată va fi de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere.

(3) Pentru suprafața de pajiște închiriată, locatarul are obligația potrivit art.466 alin.(8) din Legea nr.227 / 2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, de a depune o declarație la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului

(4) Plata taxei pentru teren categoria de folosință pajiște se plătește lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, de către locatar.

(5) Chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care s-a efectuat ultima plată a chiriei.

(6) Chiria anuală va fi plătită prin ordin de plată în contul RO89 TREZ 3912 1A30 0530 XXXX iar taxa pentru teren în contul RO08 TREZ 3912 1070 2020 3XXX , ambele deschise la Trezoreria Slobozia, titular comuna Balaciu CUI 4365140 sau în numerar la casieria primăriei.

(7) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului iar neplata taxei pe teren se penalizează cu 1% pe lună, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, în conformitate cu prevederile art.183 alin.(2) din Legea nr.207 / 2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Neplata chiriei anuale până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

(9) Cuantumul chiriei se modifica ori de câte ori intervin reglementări juridice noi, care impun o asemenea soluție, inclusiv hotărâri ale Consiliului Local al comunei Balaciu.

(10) În situația în care, pe parcursul derulării contractului de închiriere, în funcție de efectivul de animale se încheie act adițional, se va proceda la calculul suprafeței în funcție de efectivul anual confirmat de către medicul veterinar prin adeverință.