

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea terenurilor având categoria de folosință pășune de pe raza localității Meșendorf,
proprietatea U.A.T. Comuna Bunești, Județul Brașov

Având în vedere:

- prevederile art. 8 alin. (3) - (4) 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, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „ (3) Consiliile locale ale comunelor, orașelor, respectiv ale municipiilor vor dispune cu privire la inițierea procedurii de concesionare/închiriere până la data de 1 martie a fiecărui an, în baza hotărârii consiliului local al comunei, orașului, respectiv al municipiului”, „(4) Anual, până la data de 1 martie, primarii comunelor, orașelor, respectiv ai municipiilor verifică respectarea încărcăturii de animale/ha/contract, în corelare cu suprafețele utilizate, și stabilesc disponibilul de pajiști ce pot face obiectul concesionării/închirierii ulterioare
- prevederile 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, aprobate prin H.G. nr. 1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile contractului - cadru de închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, aprobat prin Ordinul comun al M.A.D.R./M.D.R.A.P. nr. 407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Amenajamentul pastoral de îmbunătățire, întreținere și exploatare a pajiștilor pentru perioada 2016 - 2025, aprobat prin H.C.L. Comuna Bunești nr. 25/14.04.2016;

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE. PREMISELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Informații generale

Locator: U.A.T. Comuna Bunești, cu sediul în Comuna Bunești, Strada Eugen A. Pora nr. 60, Județul Brașov.

Obiectul închirierii prin atribuire directă îl reprezintă loturile de pășune aflate în patrimoniul administrativ al U.A.T. Comuna Bunești în suprafață totală de 427,08 ha, cu loturi situate în Satul Meșendorf, identificate astfel:

Trup de pajiște		Parcele descriptive componente	Suprafața (ha)
Nr.	Denumire		
1	În grădină		
2		27	14,64
Total trup 35			14,64
3	Mesteceni 1	25	13,43
Total trup 36			13,43
4	Mesteceni 2	26	53,4
Total trup 37			53,4
5	Pârâul Dracului	28	32,65
6		29	32,32
7		30	58,19
Total trup 38			123,16
8	Țeline	69A	68,44
9		69B	4,05
10		70	69,35
11		71	80,61
Total trup 39			222,45

427,08

Perioadele de pășunat, conform Amenajamentului pastoral aprobat prin H.C.L. Comuna Bunești, sat Meșendorf sunt între **20 aprilie - 30 noiembrie**; în perioada 1 decembrie – 19 aprilie a anului în curs, se interzice pășunatul tuturor animalelor pe pășunile, ce formează obiectul închirierii.

Încărcătura cu animale (UVM/ha) care trebuie asigurată pentru loturile/trupurile de pășune supuse procedurii de atribuire:

în conformitate cu prevederile art. 9 alin. (6) 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, cu modificările și completările ulterioare: „Pentru contractele încheiate potrivit alin. (1) și (2) se va asigura o încărcătură optimă de animale pe hectar, dar nu mai mică de 0,3 UVM/ha. Metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște se stabilește prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentei ordonanțe de urgență ”,

Premisele studiului de oportunitate

Activitatea de administrare a pajiștilor din domeniul privat al comunei Bunești, sat Meșendorf este destinată susținerii

dezvoltării durabile a zootehniei speciilor de bovine și ovine, contribuind la satisfacerea nevoilor

crescătorilor de animale din arealul comunei Bunești, sat Meșendorf în ceea ce privește asigurarea unor cantități de furaje verzi sau fibroase.

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea procedurii de închiriere prin atribuire directă a suprafețelor disponibile de pajiște comunală aflate în extravilan, aparținând domeniului privat al Comunei Bunești, județul Brașov, potrivit art. 9 alin. (2) din O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, către crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, cu sediul sau domiciliul/reședința pe teritoriul U.A.T. Comuna Bunești, ale căror animale sunt înregistrate în Registrul Agricol al Comunei Bunești, sat Meșendorf și crescute efectiv pe raza comunei Bunești.

CAP. II. SCOPUL ÎNCHIRIERII PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ

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

- asigurarea pazei și supravegherii acestor suprafețe;
- aplicarea măsurilor care trebuie respectate la începutul fiecărui sezon de pășunat cu privire la curățarea pășunilor, modul de grupare a animalelor pe pășune, acțiuni sanitar - veterinare obligatorii;
- 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 în conformitate atât cu normele în vigoare cât și cu perioadele de pășunat stabilite;
- asigurarea acțiunilor programate destinate îmbunătățirii și valorificării producției pășunilor, respectându-se ritmul anual de regenerare a suprafețelor pășunii;
- dezvoltarea nivelului de existență pentru familiile care cresc animale;
- acordarea posibilității tinerilor din Comuna Bunești de accesarea de proiecte cu finanțare din fonduri europene sau guvernamentale pentru menținerea acestora în localitate;
- conștientizarea populației din comunitate cu privire la necesitatea păstrării obiectivelor legate de pășunat și creșterea animalelor, prin aceasta putându-se genera locuri de muncă.

Pentru realizarea lucrărilor din amenajamentul pastoral se va urmări:

- sporirea producției totale de furaje și a calității acestora în concordanță cu o conversie optimă în produse animaliere, ca urmare a unei bune valorificări a acestor suprafețe de pajiști;

- gestionarea pășunilor în scopul asigurării unei agriculturi durabile;
- creșterea valorii nutritive a covorului ierbos, care să asigure o hrană echilibrată și eficientă a diferitelor categorii de animale;
- realizarea cantității anuale de semințe de graminee și leguminoase perene de pajiști, din solurile autohtone, necesare pentru lucrările de îmbunătățire.

CAP. III. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ ACORDAREA ÎNCHIRIERII PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ

Potrivit prevederilor art. 9 alin. (2) 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, cu modificările și completările ulterioare, *„Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat 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, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SHE”*

Drept urmare, închirierea 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.

Prin lucrările de întreținere se vor aduce 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 Bunești.

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

Închirierea pajiștilor prin atribuire directă 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 Bunești, sat Meșendorf prin plata redevenței;
- stimularea crescătorilor de animale și ocuparea forței de muncă.

CAP. IV. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Închirierea prin atribuire directă a pășunii/pajiștii se realizează conform prevederilor O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

CAP.V. DURATA ÎNCHIRIERII PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ

Se propune ca durata contractului de închiriere să fie de 10 ani, conform prevederilor art. 9 alin. (2) 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, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat conform Amenajamentului pastoral.

CAP. VI. ELEMENTE DE PREȚ

Având în vedere prevederile art. 6 alin. (3) și (4) din H.G. nr 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. 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: *“(3) în condițiile art. 9 alin. (7*1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, **nivelul minim al prețului concesiunii/inchirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare; (4) Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (2^A2) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. ”***

Prin urmare, nivelul minim al chiriei se determină ținând cont de următoarele:

- producția medie de masă verde la hectar aferentă trupurilor de pășune, care este determinată conform tabelului centralizator din Amenajamentul pastoral de îmbunătățire, întreținere și exploatare a pajiștilor pentru perioada 2016 - 2025, aprobat prin H.C.L. Comuna Bunești nr. 25/14.04.2016;
- Hotărârea nr. 99/26.03.2025 a Consiliului Județean Brașov, prin care, pentru anul 2025 prețul mediu de masă verde (iarbă) a fost stabilit la suma de **0,08 lei/kg**;
- nivelul cheltuielilor privind întreținerea pășunilor și îmbunătățirea covorului ierbos, care este determinat conform tabelului centralizator din Amenajamentul pastoral (tabelul nr. 1) și ținând cont de cheltuielile de întreținere a pajiștilor din amenajament, actualizate (tabelul nr. 2), astfel:

Tabel 1

DEVIZ CENTRALIZATOR

Lucrări de îmbunătățire a pajiștilor - MEȘENDORF Suprafata – 427,08 Hectare

Nr. Crt.	DEVIZE PE CATEGORII DE LUCRĂRI COMPONENTE ALE OBIECTULUI		Cantitate (ha)	VALORILE DE DEVIZ (Lei)					
	Nr.deviz	Grupa de lucrări		Materi al	Manopera	Utilaj	Impozit	Lei/ha	Lei/total suprafață
1	1	Defrisarea vegetației lemnoase	2,00		7616		1218	4417	8834
2	2	Taierea manuala a musuroaielor intelenite si imprastierea uniforma	2,00		1792		286	1039	2078
3	3	Curățirea mecanica a pajistei de mușuroaie anuale, aerarea covorului vegetal si imprastieraea dejectiilor lasate de animale	1,00	407	96	40	87	315	630
4	4	Revizuirea lucrarilor de defrisare	1,00		448		71	519	519
5	5	Fertilizare cu ingrasaminte chimice	1,00	816,0	8	81,0	145,0	1051,0	1051,0
6	6	Suprainsamantat pajiste	1,00	380	266		103	749	749
7	7	Aplicarea amendamentelor	1,00	117	93	11	37	270	270
8	8	Combaterea plantelor dăunătoare	1,00		448		72	520	520
9	9	Curățirea pajiștii de pietre și resturi vegetale	1,00		924		148	1072	1072
10	10	Administrarea îngrășămintelor organice	1,00	219	107	14	57	416	416
TOTAL CHELTUIELI				1939	2283	132	663	10368	4811

Pentru aflarea valorii mesei verzi am procedat la realizarea următorului calcul:

- producția de masă verde /ha/an x prețul /kg stabilit prin HCJ 99/2025 = valoarea ierbii disponibile/ha/an

Astfel că:

pentru pășunile de pe raza satului Meșendorf: între 3.850 kg iarbă/ha/an și 9.240 kg iarbă/ha/an, cu o producție medie de 6.586 kg iarbă/ha/an x 0,08 lei /kg iarbă= 526,88 lei/an

Pentru aflarea nivelului chiriei am procedat la următorul calcul:

- valoarea ierbii disponibile/ha/an - valoarea cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral (1/2 din valoarea ierbii disponibile) = prețul chiriei/ha/an

Astfel că: pentru pășunile de pe raza satului Meșendorf rezultă următoarele valori:

Trup de pajiște	Sub-parcela	Suprafața (ha)	Producția de masă verde (t/ha)	Coeficient de folosire (%)	Producția de masă verde utilă (t/ha)	kg/ha	pret masa verde CJ	kg/ha x pret masa verde CJ	50%	kg/ha x pret masa verde CJ x 50%
În grădină	27	14,64	12	0,77	9,24	9240	0,08	739,2	0,5	369,6
						0	0,08	0	0,5	0
Total trup 35		14,64	-	-	-	0	0,08	0	0,5	0
Mesteceni 1	25	13,43	8,5	0,77	6,55	6550	0,08	524	0,5	262
Total trup 36		13,43	-	-	-	0	0,08	0	0,5	0
Mesteceni 2	26	53,4	8,5	0,77	6,55	6550	0,08	524	0,5	262
Total trup 37		53,4	-	-	-	0	0,08	0	0,5	0
Pârâul Dracului	28	32,65	8,5	0,77	6,55	6550	0,08	524	0,5	262
	29	32,32	5	0,77	3,85	3850	0,08	308	0,5	154
	30	58,19	10,5	0,77	8,09	8090	0,08	647,2	0,5	323,6
Total trup 38		123,16	-	-	-	0	0,08	0	0,5	0
Țeline	69A	68,44	10	0,77	7,7	7700	0,08	616	0,5	308
	69B	4,05	0	0	0	0	0,08	0	0,5	0
	70	69,35	9	0,77	6,93	6930	0,08	554,4	0,5	277,2
	71	80,61	9	0,77	6,93	6930	0,08	554,4	0,5	277,2
Total trup 39		222,45	-	-	-	0	0,08	0	0,5	0

427,08

Nivelul chiriei/ha/an, astfel cum a fost stabilit mai sus, nu poate fi mai mic decât nivelul chiriei/ha/an aprobat de către Consiliul Local în anii anteriori.

În concluzie, chiria se stabilește în quantum diferențiat în funcție de zonă și de producția de masă verde pe care o asigură zona respectivă, conform Amenajamentului pastoral, astfel încât să poată fi

asigurat un tratament echitabil și nediscriminatoriu locatarilor în funcție de zona în care acestora li se vor atribui loturile/trupurile de pășune/pajiști în cadrul procedurii de atribuire directă.

Prețul chiriei stabilit conform celor de mai sus, va fi achitat de către locatar astfel:

- în două tranșe, respectiv 30% din cuantumul chiriei până la data de 30 iunie, iar diferența de 70%, până la data de 30 noiembrie, aferent fiecărui an;
- chiria se indexează anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru ultimile 12 luni anterioare datei la care s-a efectuat ultima plată a chiriei, la care se adaugă taxa de teren, dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare; chiria se recalculează în funcție de amenajamentul pastoral aprobat prin HCL și de HCJ de stabilire a prețurilor pentru masa verde la ha
- executarea cu întârziere a plății chiriei conduce la calculul de dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare;
- cuantumul chiriei se modifică ori de câte ori intervin reglementări juridice noi care impun o asemenea soluție, inclusiv hotărâri ale Consiliului Local Bunești;
- neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic (31 decembrie) conduce la rezilierea contractului, cu recuperarea sumelor datorate, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice altă formalitate (pact comisoriu de gradul IV).

CAP. VII. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Închirierea pajiștilor se realizează prin atribuire directă, în conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1)-(7³) 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, cu modificările și completările ulterioare.

Alegerea procedurii se justifică prin necesitatea respectării prevederilor legale în vigoare.

La atribuirea directă pot participa persoane fizice cu domiciliul stabil, asociații ale crescătorilor locali, cooperative agricole locale, grupuri de producători locali, persoane juridice, având animale înscrise în RNE (Registrul Național al Exploatațiilor), membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe raza U.A.T. Comuna Bunești, sat Meșendorf.

Suprafețele de pajiște, proprietatea privată a Comunei Bunești, sat Meșendorf se vor atribui direct crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe raza U.A.T. Comuna Bunești, sat Meșendorf și care asigură încărcătura din contract dar nu mai puțin de 0,3 UVM/ha conform legii, în oricare din zilele de pășunat.

Regula de bază la atribuire este păstrarea amplasamentului din contractul anterior.

În conformitate cu dispozițiile art. 9 alin. (7³) 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, cu modificările și completările ulterioare, închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

La atribuirea directă se vor avea în vedere și dispozițiile art. 9 alin. (2¹) din O.U.G. nr. 34/2013, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul localității respective cu care se încheie contracte de închiriere prin atribuire directă trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preempțiune, cu condiția de a face dovada desfășurării de activitate economică specifică domeniului respectiv. ”

CAP. VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ

Contractul de închiriere prin atribuire directă se va încheia cu solicitantul declarat eligibil în condițiile stabilite prin documentația de atribuire.