



ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA
Cod poștal: 917270;
Telefon: 0242343028; fax: 0242343448;
E-mail: primariaunireacalarasi@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind modificarea contractului de închiriere nr. 1616/30.03.2015,
precum și aprobarea închirierii islazului comunal, proprietate privată a
comunei Unirea, județul Călărași, prin licitație publică, în suprafață de 10,87 ha

Consiliul local al comunei Unirea, județul Călărași, întrunit în sesiune ordinară astăzi
- 30.10.2018,

Având în vedere:

- Raportul nr. 3766/28.09.2018 al primarului comunei Unirea, județul Călărași, prin care se propune modificarea contractului de închiriere nr. 1616/30.03.2015 și aprobarea închirierii islazului comunal, proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, prin licitație publică, în suprafață de 10,87 ha;
 - Ordinul nr. 382/24.09.2009 al domnului Prefect al județului Călărași;
 - Avizul favorabil al comisiei pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism;
 - Prevederile HCL nr. 9/2015 privind aprobarea amenajamentului pastoral, Regulamentului privind organizarea, administrarea și exploatarea islazului comunal, proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași și aprobarea închirierii islazului comunal proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, în suprafață de 596,81 ha;
 - Prevederile HCL nr. 67/2013 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea/inchirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat/inchirierea bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale Unirea, județul Călărași;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind îndeplinirea procedurii transparenței decizionale în administrația publică;
 - Prevederile H.C.L. Unirea nr. 36/30.10.2018 privind alegerea președintelui de sesiune;
 - Prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5) lit. b) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă modificarea, în mod unilateral, prin act adițional, a contractelor de închiriere nr. 1616/30.03.2015, încheiate cu d-na Dinu Jenica prin diminuarea cu 10,87 ha a suprafeței de izlaz închiriat de acesta, deoarece nu mai deține nr. de animale necesar încărcăturii minime la hectar.

Art. 2. Se aprobă suprafețele de islaz, domeniul privat al comunei Unirea, în vederea închirierii prin licitație publică în anul 2018-2022, suprafețele evidențiate pe tarlale și parcele în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă studiul de oportunitate, raportul de evaluare și documentația de atribuire pentru terenul supus procedurii de închiriere prevazut la art. 2, conform Anexelor nr. 2-4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă modelul cadru al contractului de închiriere al islazului comunal în suprafață de 10,87 ha, conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Prețul chiriei este de 135 lei / ha și se va plăti conform contractului de închiriere.

Art. 6. Contractul de închiriere va fi valabil până la data de 28.02.2022.

Art. 7 (1) Se constituie comisia de licitație publică, în următoarea componență:

1. Președinte: Moraru Ovidiu – secretarul comunei Unirea
2. Membru: Carată Florența Simona - Contabil - Primăria comunei Unirea;
- 3 Membru : Pârlea Aurica – Consilier local;
- 4 Membru : Iordan Marian– Consilier local;
- 5 Membru : _____ Reprezentant AJFP Călărași.

(2) Se constituie comisia de contestație, în următoarea componență:

- 1 Președinte: Moldoveanu Eugeniu – agent agricol - Primăria comunei Unirea;
- 2 Membru : Coman Elena – Tehnician cadastru - Primăria comunei Unirea;
- 3 Membru : Popa Marian – Consilier local;
- 4 Membru: Druncea Nicolae Florian – Consilier local;
- 5 Membru: _____ Reprezentant AJFP Călărași

Art. 8 Se desemnează primarul comunei Unirea, d-l. Belu Florian, pentru semnarea contractului de închiriere.

Art. 9 Primarul, agentul agricol, contabilul și casierul vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul comunei va înștiința pe cei interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEAȚU STAN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MORARU OVIDIU

Nr. 40
Adoptată la Unirea
Astăzi – 30.10.2018

Consilieri total = 11
Consilieri prezenti = 9
Au votat pentru = 9

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 40/30.10.2018

SITUAȚIA TERENURILOR OCUPATE DE ISLAZ – DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI UNIREA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Nr. Crt.	Blocul fizic	Suprafață – ha	Categorie de folosință	Observații
1	489	8,78	Pajiște permanentă	Baltă
2	142	2,00	Pajiște temporară	Papaleacă
TOTAL		10,87		

Președinte de ședință
Neațu Stan

Contrasemnează secretar,
Moraru Ovidiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CALARASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA
Cod postal 917270
Telefon 0242343028, fax 0242343448
E-mail primariaunireacalarasi@yahoo.com

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 40/30.10.2018

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII DE CĂTRE CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI UNIREA A ISLAZULUI COMUNAL ÎN VEDEREA
EXPLOATĂRII DE CĂTRE CRESCĂTORII DE ANIMALE

I. DATE GENERALE

A. Denumirea obiectivului de închiriat

* Teren în suprafață de 596,81ha, islaz comunal

Terenul care urmează a fi închiriat este amplasat în extravilanul comunei Unirea și face parte din domeniul privat, conform Ordinului Prefectului nr. 382/2009

II. DATE TEHNICE ALE OBIECTIVULUI

Terenul destinat închirierii, în vederea exploatării de către crescătorii de animale, nu dispune de utilități, respectiv rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă.

III. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun concesionarea unor bunuri ce aparțin domeniului public și privat al administrației publice locale, sunt următoarele:

- prevederile art. 3 din O.U.G. nr. 54/2006, care precizează că bunurile proprietate publică pot face obiectul concesionării;
- prevederile art. 9, alin. 1, art. 10, alin. 1 și art. 12, alin. 1,2,3 și 4 din O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- prevederile HCL nr. 67/2013 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat/închirierea bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale Unirea, județul Călărași.
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Unirea, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

IV. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Investiția ce se va realiza, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin certificatul de urbanism eliberat de serviciul de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei comunei Unirea și a autorizației de construire.

V. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei, stabilită pe baza calculelor din raportul de evaluare întocmit, este de 135 lei/an. Nivelul minim al chiriei va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Unirea.

VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CHIRIEI

Procedura de închiriere propusă este prin licitație publică deschisă, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 54/2003 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și prevederile HCL nr. 67/2013 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat/închirierea bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale Unirea, județul Călărași.

VII. DURATA ESTIMATĂ A CHIRIEI

Durata chiriei se va stabili prin hotărâre a Consiliului Local Unirea.
Durata estimată a chiriei, luată în calcul, este de 4 ani.

IX. FINANȚAREA LUCRĂRILOR

Lucrările de investiții se vor finanța din surse proprii ale chiriașilor.

Președinte ședință
Neațu Stan

Contrasemnează secretar,
Moraru Ovidiu

ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 40/30.10.2012

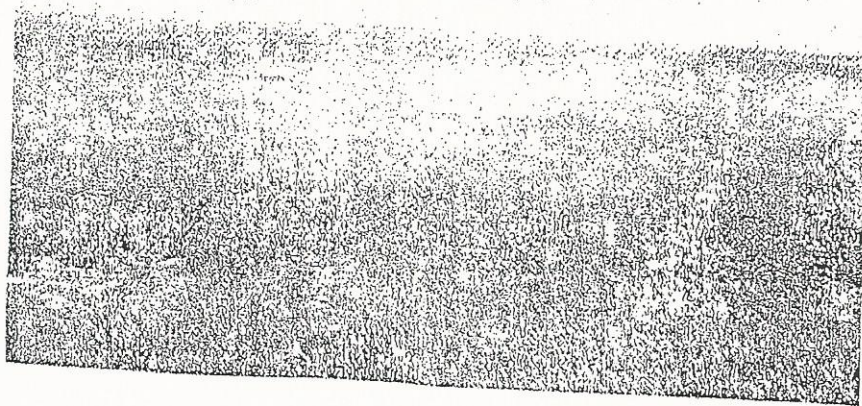
Toma A. Titu Întreprindere Individuală

Raport de evaluare

Toma A. Titu Întreprindere Individuală

Mun. Călărași, str. Victoriei, nr. 1, bloc G 7, apt. 11, jud. Călărași

Mobil: 0722 423356, Fax: 0342 810519, E-mail: titus.toma@gmail.com

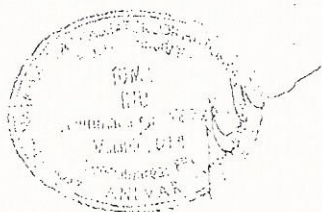


Nr. 46 : 20-01-2015

RAPORT DE EVALUARE TEREN EXTRAVILAN COMUNA UNIREA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Solicitant

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Toma A. Titu Întreprindere Individuală.

Evaluator autorizat, membru titular ANEFAR 16729

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectivul propus pentru închiriere, este un teren (pajiști) în suprafață de 596,81 ha, situat în extravilanul comunei Unirea, jud. Călărași.

Terenul respectiv va fi folosit exclusiv pentru pășunatul animalelor.

DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea suprafețelor de teren (pajiști) situate în extravilanul comunei Unirea, se va face pentru o perioadă de 1 an cu posibilitatea prelungirii contractului la solicitarea scrisă a chiriașului, cu acordul Consiliului Local al comunei Unirea, jud. Călărași.

PROPRIETAR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA, JUD. CĂLĂRAȘI.

BENEFICIAR

Cetățeni ai comunei Unirea, jud. Călărași.

EVALUATOR

TOMA A. TITU Î.I. cu sediul în mun. Călărași, str. Victoriei nr. 1, bl. G 7, ap. 11, jud. Călărași, tel / fax: 0722 423356 / 0342 / 810510, înregistrată la Camera de Comerț, sub nr. F51/477/2013, Cod unic de înregistrare: 32164354 reprezentată prin evaluator autorizat - evaluări de bunuri imobile, membru titular ANEVAR - 16729, ing. Titu TOMA.

CONDIȚII LIMITATIVE PRIVIND TRANZACȚIA

Conform documentelor, actelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că activul NU este supus la condiții limitative și restricții.

SARCINI DE CARE ESTE GREVAT ACTIVUL

Nu este cazul.

REZULTATELE OBTINUTE PRIN METODELE DE EVALUARE

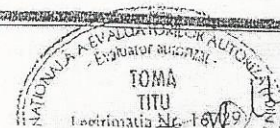
Metoda comparațiilor de piață: 895.215 EURO

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU ÎNCHIRIERE - 596,81 ha

$V_p = 895.215 \text{ EURO}$

Valoarea de închiriere a imobilului cu destinație de pajiște pentru creșterea animalelor, situat în comuna Unirea, jud. Călărași, aparținând domeniului privat al Județului Călărași.

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR - 16729



a. Teren (596,81 ha) închiriere pe 49 ani, o taxă de 18.270 EURO/an, adică 30,61 euro/an.

b. Conform raport de evaluare:

- Închirierea minimă este de 135 lei / ha / an, adică 30 euro / ha / an;

- Închirierea maximă este de 180 lei / ha / an, adică 40 euro /ha /an.

JUSTIFICAREA VALORII PROPUSE PENTRU ÎNCHIRIERE ȘI A METODEI DE EVALUARE UTILIZATĂ

Acest ACTIV este amplasat în zona RURALĂ, comuna Unirea, jud. Călărași.

Terenul în cauză este liber (fără construcții).

Accesul la aceste terenuri se poate face prin DN 3B și prin drum de pământ.

Metoda costurilor, reflectă valoarea construcțiilor atunci când nu sunt disponibile suficiente informații referitoare la tranzacții similare.

Metoda comparației directe: Metoda constă în compararea valorii de piață a unor active similare, de aceeași natură și care au făcut obiectul vânzării în condiții normale de piață.

Utilizarea acestei metode este limitată, fie din lipsa unei informații credibile și reale, fie din informații insuficiente, iar pentru activul în cauză, este cu atât mai puțin probabil, întrucât în zonă se tranzacționează numai case de locuit cu anexele și terenul aferent acestora.

Metoda de randament: Esența abordării evaluării prin metoda de randament, constă în transformarea unor venituri viitoare, în valoarea actuală prin capitalizarea sau fructificarea capitalului investit.

În aceste condiții singura metodă posibilă de utilizat, în vederea stabilirii prețului de evaluare, este **metoda comparației directe**. Această metodă reflectă și valoarea propusă pentru închirierea acestui activ, cunoscându-se valorile de tranzacționare a terenurilor intravilane.

Cea mai bună utilizare a activului este aceea de investiție agrozootehnică având în vedere că necesită un maxim de lucrări de investiții, pentru a putea funcționa.

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Executantul lucrării:

TOMA A. TITU Î.I. reprezentată prin ing. Titu TOMA, membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 16729, în baza solicitării Consiliul Local al Comunei Unirea, jud. Călărași am efectuat raportul de evaluare al proprietății: teren extravilan situat în com. Unirea, jud. Călărași, proprietatea Consiliul Local al Comunei Unirea, jud. Călărași.

1.1. Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului cu regim juridic și economic extravilan agricol, situat în zona periferică a com. Unirea, jud. Călărași.

1.2. Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a terenului, în vederea închirierii.

1.3. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață a terenului evaluat. Pentru determinarea valorii de închiriere, va trebui determinată valoarea de piață.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS / 2011), *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR: GMEI – Evaluarea terenului.

1.4. Data evaluării: Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 20.01.2015 . Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.5037 lei.**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 19.01.2015 de către Toma TITU și reprezentantul Primăriei, doamna Coman Elena. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5. Reglementări și cadru legal: în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

Standardelor de Evaluare SEV - ediția 2014, compuse din:

- SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din

- GME 500 – Determinarea valorii impozabile
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este estimarea *valorii de piață*.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

1.7. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea concesiunii estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în scopul estimării valorii de redevență pentru terenul evaluat.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**2.1. Dreptul de proprietate**

Amplasamentul situat în com. Unirea, jud. Călărași, este proprietatea Consiliul Local al Comunei Unirea.

2.2. Descrierea proprietății

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Regimul Juridic:
Teren extravilan domeniu privat al Comunei Unirea, jud. Călărași.
- Regimul economic:
Folosință actuală a terenului - teren liber utilizat pentru creșterea animalelor.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**3.1. Piața specifică**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor extravilane din zona periferică comunei Unirea în analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de situația economico - socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața imobiliară din Comuna Unirea respectiv sub piața terenurilor a înregistrat o scădere mare în anii 2010 – 2014.

3.2. Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, respectiv terenuri libere, în zona periferică a satului Unirea, Comuna Unirea unde este situat terenul evaluat există puține terenuri libere în zonă iar prețurile sunt cuprinse între 1 – 6 euro / m.p. în funcție de amplasament, utilități, forma și suprafața.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tinând până la reduceri de 30% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul vânzătorilor.

3.3. Analiza cererii

Criza economico - financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii.

Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere - ofertă

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital.

Se observă o lipsă a ofertelor de cumpărare pentru terenuri de peste 10.000 EUR. Numărul cel mai redus de tranzacții s-a înregistrat în cazul terenurilor intravilane de suprafețe mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispuși să își asume riscul unor proiecte rezidențiale în condițiile actuale de instabilitate economică.

Se poate considera că piața terenurilor este în scădere. Scăderea prețurilor s-a atenuat în ultimele 12 luni, în ceea ce privește piața terenurilor, cererea s-a orientat către proprietăți cu suprafețe medii cca 400-500 mp, cu toate utilitățile sau cu posibilități de racordare la utilități, pe care se pot construi locuințe.

Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea proprietății

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea nr. 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin Legea nr. 244/2004 privind regimul zonelor libere; O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

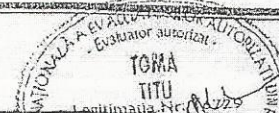
Conform OUG nr. 54/2006 "Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de închiriere, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumită concesionar / chiriaș, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".

Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Pentru terenuri, durata de închiriere se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene,

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR – 16729



consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar / chiriaș, OUG nr. 54/2006 prevede următoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii.

Bunurile proprii - care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriașului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului / chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii.

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- **comparația vânzărilor** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică.
- **parcelarea și dezvoltarea** - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă - utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **repartizarea (alocarea)** - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).
- **extracția** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală a terenului** - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea rentei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de redevență așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată următoarea metodă/tehnică de evaluare:

- **metoda comparației vânzărilor.**

4.1.1. Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a metodei comparației vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Procedura de bază în aplicarea metodei comparației vânzărilor constă în parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea de evaluat în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea, se trece la scoaterea din categoria comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unor valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de piață, finanțare;
- topografie, deschidere;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile.

Au fost utilizate 3 proprietăți similare astfel:

Caracteristicile terenului:

TERENUL DE EVALUAT:

- amplasament = com. Unirea
- drept de proprietate transmis = integral
- condiții de vânzare = cash
- se încadrează în PUG
- data evaluării = 20.01.2015
- utilități = energie electrică și apă fără racordare

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	fără restricții	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	Noiembrie 2014	Ianuarie 2015	Ianuarie 2015
6	Localizare:	Extravilan com. Unirea	Extravilan com. Unirea, sat Oltina	Extravilan Com. Modelu	Extravilan com. Unirea
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp)	5.968.100	5.000	9.000	20.000
	Topografie	drept	drept	drept	drept
8	Utilități (en.cl.)	În zonă	similar	similar	similar
9	Zonare	periferic	periferic	periferic	periferic
10	Cea mai bună utilizare	pajiște	agricol	agricol	agricol
	Preț total (EURO)		165.000	3.300	80.000
	Preț / mp (EURO)		3	0.37	4

4.2. Reconcilierea valorii. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente. Procesul de evaluare a constatat în aplicarea tehnici adecvate proprietății subiect și anume:

- metoda comparației vânzărilor..... 895.215 EURO

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este de:

4.031.780 LEI echivalent 895.215 EURO

Valoarea nu conține T.V.A.

CAPITOLUL V. DETERMINAREA ÎNCHIRIERII

Conform prevederilor legale "Limita minimă a prețului închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", iar durata recuperării complete este stabilită prin Legea nr. 50/1991, articolul 17.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a închirierii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 49 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Închirierea acestui imobil oferă oportunitatea unei exploatări și utilizări viabile a bunului patrimonial, a utilizării viabile a acestui imobil, vizând astfel mărirea substanțială a dezvoltării economico - sociale a zonei cât și a Comunei Unirea.

Drept minare evaluatorii propun o valoare a închirierii anuale, rezultată din împărțirea valorii de piață propuse, la 49 de ani și la suprafața terenului care face obiectul închirierii. Valoarea închirierii anuale astfel obținută, va fi actualizată anual cu inflația.

Astfel, nivelul concesiunii pentru terenul analizat este de:

Valoarea de piață teren (596,81 ha)	4.031.780	Lei
	895.215	euro
Valoarea de piață teren/ha	6.750	Lei/ha
Valoarea de piață teren/ha	1.500	Euro/ha
Valoarea concesiunii / închirierii anuale pentru teren analizat (1 ha)	135	Lei/an/ha
Valoarea concesiunii / închirierii anuale pentru teren analizat (1 ha)	30	Euro/an/ha

- Închirierea minimă este de 135 lei / ha / an, adică 30 euro / ha / an.

- Închirierea maximă este de 180 lei / ha / an, adică 40 euro / ha / an.

În Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea valorii de piață.

Valoarea nu reprezintă un fapt ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluator autorizat, evaluări de bunuri imobile – E.P.I.
Membru titular - legitimația nr. 16729 / 2014
ing. Titu TOMA



Toma A. Titu Întreprindere Individuală



PRESEDINTE DE SEDINTĂ
NICOLAE STAN

CONTRASEM MEAZĂ
SECRET
MORARU OVIDIU

ANEXA NR. 4 LA HOTĂRÂREA NR. 40/30.10.2018

DOCUMENTATIE ATRIBUIRE

ÎNCHIRIERE ISLAZ COMUNAL
PROPRIETATE PRIVATĂ AL COMUNEI UNIREA,
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI UNIREA

I: INFORMATII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

Locator: Comuna Unirea , CUI 3796772

Adresa postala: Localitatea:, com Unirea , strada Șos. Călărași-Fetești, nr.303
judetul Calarasi, Email: primariaunireacalarasi@yahoo.com , tel 0242/343.028, Fax:
0242/343448

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PRIVIND INCHIRIEREA ISLAZULUI

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire și a caietului de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactata în limba romana.

Persoana interesată are obligatia de a depune oferta la adresa si până la data limită pentru depunere, stabilite în Calendarul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta trebuie sa contina taxa de participare la licitație (caiet de sarcini) atasata la cererea de inaintare (in exteriorul plicului cu oferta), in cuantum de 30 lei, taxa ce nu se va returna ofertantului.

Garanția de participare este de 14 lei/ha. In cazul in care se depune oferta pentru mai multe suprafete, atunci garantia de participare constituita va fi suma garantiilor de participare a suprafetelor pentru care s-a depus oferta.

Prețul minim de pornire la licitație este de 135 lei/ha/an.

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Continutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunostință de continutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se depun la sediul Primariei Unirea, str. Șos. Călărași-Fetești, nr. 303, Comuna Unirea, jud Calarasi, intr-un plic care vor contine documentele prevazute la art. 10.4 din caietul de sarcini si până cel târziu la data stabilita în Calendarul procedurii.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire si caietul de sarcini contra unei sume de 30 lei (taxa de participare), suma ce se va achita la casieria institutiei.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentatia de atribuire.

Organizarea licitatiei se va face in data stabilita in Calendarul procedurii la sediul locatorului din com Unirea , strada Șos. Călărași-Fetești, nr. 303, judetul Calarasi, sala de consiliu, in prezenta comisiei de licitatie si a reprezentantilor ofertantilor.

III. CAIETUL DE SARCINI – anexa la Documentatia de atribuire

IV. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR.

Documentatia se redactează in limba romană.

Documentatia se depune la sediul locatorului, conform Caietului de sarcini si a Documentației de atribuire.

Riscurile legate de transmiterea documentatiei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

V. CRITERIU DE ATRIBUIRE :

CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI OFERIT

VI. CAI DE ATAC

Litigiilor apărute in legătură cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchiriere, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

CAIET DE SARCINI
privind inchiriere suprafete de islaz- proprietatea privata a
comunei Unirea, judetul Calarasi.

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat:

Islazul aflat în domeniul privat al comunei Unirea se regaseste detaliat pe tarlale si parcele in tabelul anexat la prezentul caiet de sarcini.

1.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul inchirierii;

Pana la aceasta data s-au inregistrat o serie de solicitari din partea locuitorilor comunei Unirea, crescatori de animale, privind inchirierea islazului de pe raza localitatii.

Imbunatatirea nivelului de productie si utilizarea islazului reprezinta o axa prioritara a autoritatii locale, fiind in corelatie directa cu cantitatea si calitatea productiilor animaliere obtinute, in special din exploatarea speciilor de ovine si bovine.

1.3 Conditiiile de exploatare a inchirierii:

Pentru suprafata de islaz care se inchiriaza, locatarul are obligatia realizarii lucrarilor de exploatare rationala si intretinere a islazului, prin lucrari de distrugere a musuroaielor, curatirea de pietre, maracini si de vegetatie arbustifera nevaloroasa, combaterea buruienilor si executarea lucrarilor de desecare pentru eliminarea vegetatiei hidrofile, precum si alte lucrari prevazute in regulamentul organizare si de exploatare a islazului precum si masurile organizatorice stabilite pentru anul 2015, astfel incat sa se asigure ridicarea potentialului de productie, accesul si exploatarea suprafetelor de islaz in conditii optime.

2. SCOPUL:

- a) mentinerea suprafetei de islaz;
- b) realizarea pășunatului rational pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul mentinerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea productiei de masă verde pe ha islaz.
- d) realizarea de stani noi.

3. OBIECTUL INCHIRIERII SI CONDITII PRIVIND INCHEIEREA CONTRACTULUI:

3.1. Obiectul inchirierii il constituie inchirierea islazului-domeniul privat al Comunei Unirea, amplasat in tarlal/parcelele prezentate in tabelul nr.1, anexa la caietul de sarcini.

3.2. Terenurile sunt libere de sarcini si intra in posesia efectiva a locatarului odata cu semnarea procesului verbal de predare – primire, respectiv a incheierii contractului de inchiriere.

3.3. Un ofertant poate depune oferta pentru una sau pentru mai multe tarlale, dar atribuirea contractului de inchiriere se face numai dacă îndeplinesc conditiile de calificare în conformitate cu caietul de sarcini și cu documentatia de atribuire asigurându-se încărcătura de animale/ha detinute în exploatare de minim 0,3 UVM/ha pentru fiecare tarla în parte, astfel încât unui ofertant i se poate atribui un singur contract în care sunt totalizate tarlalele licate.

In cazul cojenilor(cetateni ce dau in grija spre pasunat animale) catre sefii de carduri ce liciteaza suprafete de islaz , procedura va fi urmatoarea: la calculul suprafetei la care este indreptatit seful de card sa liciteze se va adauga si efectivele de animale luate spre pasunat de la cojeni, cu conditia declararii in registrul agricol, a animalelor respectiv a lipsei datoriilor la bugetul local;

Delimitarea parcelelor castigate prin licitatie se va efectua de catre persoane imputernicite de catre primar prin brazda de arataura.

4. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

4.1. Destinatia: organizare pasunat cu speciile de animale (bovine, ovine, caprine) a locuitorilor comunei Unirea, pe suprafete licate din tabelul nr. 1 si a ofertei depuse.

4.2. Locatarul este obligat sa respecte pe durata contractului regulamentul privind organizarea, administrarea si exploatarea a islazului comunal proprietate privata a comunei Unirea, judetul Calarasi, precum si a masurilor organizatorice stabilite in acest sens de catre Consiliul Local Unirea.

4.3. Nerespectarea regulamentului si a masurilor organizatorice, dau dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, dupa o preavizare de 30 zile.

4.4. Locatarul este obligat ca la realizarea constructiilor din cadrul stanielor sa respecte prevederile Legii nr. 50/1991. Constructia va respecta normele de protectia mediului. Inceperea lucrarilor de executie se va face numai dupa obtinerea autorizatiei de construire pe baza tuturor avizelor si a acordurilor prevazute de legislatia in vigoare.

Pe durata executarii constructiei se vor lua masuri pentru protejarea calitatii aerului, apei si solului conform legislatiei in vigoare.

4.5. Creșterea pe lângă stână a altor animale (păsări, porci, etc.) și a câinilor este permisă cu condiția ca acestea să aibă adăposturi adecvate și să nu fie lăsate libere pe pășune pentru a evita degradarea acesteia.

4.6. Locatarul are obligatia sa asigure exploatarea prin pasunat, eficace in regim de continuitate si de permanenta a terenului ce face obiectul inchirierii. In acest scop el trebuie sa respecte incarcatura de animale/ha minima 0,3 UVM/ha, , fiind obligat sa declare la registrul agricol in perioadele prevazute de reglementarile in vigoare anual animalele detinute in gospodarie prezentand in acest sens in fiecare an, o declaratie pe propria raspundere privind efectivul anual de animale scoase la pasunat, declaratie ce va fi depusa la registratura Primariei comunei Unirea pana cel tarziu in data de 31IANUARIE a anului respectiv.

4.7. Locatarul este obligat sa suporte toate cheltuielile cu privire la indeplinirea contractului de inchiriere, precum si alte cheltuieli.

4.8. Locatarul va efectua anual lucrari de fertilizare cu ingrasaminte organice, acestea exercitand un efect ameliorativ asupra insusirilor fizice, chimice si trofice ale solului. O metoda simpla, deosebit de eficienta si foarte economica este fertilizarea prin tarlire.

4.9. Odata cu semnarea contractului, locatarul are obligatia sa respecte toate prevederile si procedurile ce decurg din legislatia privind protectia mediului.

4.10. Locatarul are obligatia de a prezenta spre aprobare executivului Primariei comunei Unirea, in termen de maxim 20 zile de la semnarea contractului, a graficului lucrarilor anuale de intretinere a pasunilor.

4.11. Inainte de iesirea la pasunat se va face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscriptia sanitar - veterinara.

4.12. Locatarul are obligatia sa anunte circumscriptia sanitar – veterinara si Primaria comunei Unirea, in termen de 24 ore, in cazul imbolnavirii animalelor, aparitia unor boli infecto-contagioase sau a mortalitatii animalelor.

4.13. Locatarul are obligatia de a prelua efectivele de animale apartinand persoanelor fizice sau juridice cu domiciliul in comuna Unirea (in baza incarcaturilor enuntate anterior), la cererea acestora daca acestea sunt inregistrate in evidentele Primariei comunei Unirea si in evidentele circumscriptiei sanitar – veterinara de care apartin. In cazul in care locatarul refuza sa se conformeze, se va proceda la rezilierea contractului de drept.

4.14. Locatarul este obligat sa plateasca chiria stabilita conform contractului incheiat in acest sens.

4.15. Locatarul nu poate subinchiria sau cesiona, in tot sau in parte, terenul si lucrarile ce fac obiectul contractului de inchiriere.

4.16. Locatarul este obligat sa intrebuinteze bunul imobil – terenul – potrivit destinatiei sale – islaz.

4.17. Locatarul are dreptul ca prin imputernicitii desemnati de catre primarul comunei sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre locatar terenul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinatiei stabilite in cadrul licitatiei.

4.18. Terenul inchiriat va fi folosit in regim de continuitate si permanenta pentru scopul in care a fost inchiriat, iar eventualele schimbari de destinatie sunt interzise.

4.19. La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, locatarul este obligat sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur si bunurile de preluare, in mod gratuit si libere de orice sarcini, fara nici o pretentie de despagubire.

4.20. Introducerea animalelor pe islaz este permisa doar in perioada de pasunat prevazuta in Regulamentul privind organizarea, administrarea și exploatarea islazului comunal, proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași.

4.21. Pentru insamantarea/suprainsamantarea pajistilor se utilizeaza semintele de plante (mixtura de plante perene) prevazute in regulamentul.

4.22. Responsabilitatea pentru respectarea bunelor conditii agricole si de mediu revine exclusiv utilizatorilor/Chiriașului

4.23. Deplasarea animalelor se face strict pe drumurile de exploatare, fara incalcarea proprietatilor vecine, in caz de nerespectare a acestei prevederi din regulamentul/masuri organizatorice stabilite de catre Consiliul Local Unirea, proprietarul de animale raspunde personal in conditiile legii, fiind direct raspunzator de provocarea eventualelor pagube.

4.24. Pasunatul animalelor se va realiza strict pe suprafetele inchiriate prin licitatie, organizata in conditiile legii.

4.25. Primaria, prin reprezentantii desemnati de catre Primarul comunei Unirea , vor stabili in colaborare cu Ocolul Silvic, culoarele de trecere in zona Dig-Mal pentru adaparea animalelor la Bratul Borcea, respectiv fluviul Dunarea.

4.26. In conditiile in care crescatorul de animale are asigurat necesarul de furaje si adăpost pentru animale, poate ierna pe amplasamentul contractat, cu obligativitatea respectarii celorlalte prevederi din Regulament.

5. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere este valabil până la data de 28 Februarie 2023.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

6.1. Nivelul minim al chiriei este 135 lei/ha/an pentru islaz conform HCL nr. (nivel minim al chiriei reprezinta preț minim de pornire la licitatie.)

6.2. Ofertantul trebuie sa-si elaboreze oferta in functie de proportionalitatea hectarelor care sunt pasunate de bovine si ovine. Comisia de evaluare va verifica daca s-a respectat chiria minima propusa.

6.3 Plata se va efectua în maxim de 15 zile calendaristice de la data încasării primei tranșe de subvenție pe pășune aferentă anului în curs.

6.4. Chiria obtinuta din inchiriere va reprezenta venit la bugetul local.

7. GARANTII

7.1. Pentru a participa la licitatie privind inchirierea islazului apartinand comunei Unirea, persoanele fizice sau juridice, vor depune la casieria institutiei, o garantie de participare in valoare de 10%, adică 14 lei/ha, din pretul de pornire al licitatiei pentru suprafata de hectare licitata .

7.2. Fiecare ofertant este obligat sa depuna garantia de participare pentru terenul pentru care oferteaza.

7.3. Dacă un ofertant depune oferta pentru mai multe terenuri atunci garantia de participare constituita va fi suma garantiilor de participare a terenurilor pentru care s-a depus oferta.

7.4. Ofertantilor li se va restitui garantia de participare dupa data incheierii contractului de inchiriere in maxim 15 zile lucratoare. Durata de valabilitate a garantiei de participare este de 90 zile de la data primirii ofertelor. Autoritatea contractantă va retine garantia pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situatii:

a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuza sa semneze contractul, in termen de maxim 30 zile calendaristice de la data comunicarii rezultatului licitatiei publice.

c) cand oferta depusa se afla sub valoarea pretului minim de pornire la licitatie

d) cand ofertantul isi revoca oferta, dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare.

7.5. Garantia de participare se va prezenta in copie xerox și original (acesta va fi restituit după deschiderea ofertelor), de catre toti ofertantii, la Primaria Unirea, atasata la cererea de inaintare (in exteriorul plicului cu oferta).

7.6. Ofertele care nu sunt însoțite de garantia de participare, in quantumul, forma si avand perioada de valabilitate solicitate in documentatia de atribuire, vor fi respinse in cadrul sedintei de deschidere a ofertelor.

7.7. Perioada de valabilitate a garantiei de participare este cel putin egala cu perioada de valabilitate a ofertei -90 de zile de la data limita stabilita pentru depunerea ofertelor.

7.8. In cazul unei contestatii depuse si respinse de către organele abilitate să soluționeze contestatia, autoritatea contractanta va retine contestatorului garantia de participare.

8.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA INCHIRIERII

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar in derularea inchirierii sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului, la incetarea contractului de inchiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul inchirierii- suprafete de pasune.

b) bunuri proprii – sunt bunurile care la incetarea contractului de inchiriere, raman in proprietatea locatorului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut locatorului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata inchirierii-utilaje,unelte,etc.

9. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI ȘI A PERSOANELOR

9.1 Pe durata executarii constructiilor care deservesc activitatile agricole se vor lua masuri pentru protejarea calitatii aerului, apei si solului conform legislatiei in vigoare.

9.2 Dejectiile de la animale vor fi folosite in amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pasunat si asigurare masa furajera.

9.3 Se va asigura protectia persoanelor care circulă prin zonele inchiriate, împotriva atacurilor animalelor din târle.

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

10.1 La licitatie participa persoane fizice sau juridice, cetățeni cu domiciliul/sediul în comuna Unirea, având animalele înscrise în RNE și în Registrul Agricol al Primăriei Comunei Unirea.

10.2 Persoanele fizice sau juridice, cetățeni cu domiciliul/sediul în comuna Unirea care nu au achitat datoriile către bugetul local pe anul 2018, în special chiria pe suprafața de islaz ce i s-a convenit în anul 2017 **NU VOR FI ACCEPTAȚI** să participe la licitație.

10.3 Oferta se transmite într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

10.4 Pe plic se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusă oferta (INCHIRIERE ISLAZ TARLA _____, SUPRAFAȚA_____) si adresa ofertantului insotita de un numar de telefon.

10.5 Oferta va trebui să contină:

a) copia chitanței care atestă plata taxei de participare la licitație (caiet sarcini) în valoare de 30 lei.

b) copia chitanței care atestă plata garanției de participare la licitație în valoare de 14lei/ha licitat.

c) scrisoarea de transmitere a ofertei – Formularul 1

d) formularul ofertă – Formularul 2

e) Dovada inregistrarii in Registrul National al Exploatatiilor a animalelor si detinerii exploatatiei pe raza administrativ teritoriala unde se afla pasunea scoasa la licitatie-adeverinta de la medicul veterinar de circumscriptie (RNE) privind : codul de exploatatie, locul exploatatiei si numarul de animale detinute la data depunerii ofertei;

f) Dovada detinerii in proprietate a unei incarcaturi minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafata solicitata, respectiv adeverintă de la registrul agricol;

- g) Certificat fiscal privind plata obligatiilor catre bugetul local al comunei Unirea din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.
- h) Act constitutiv statut, din care sa rezulte ca poate desfasura activitate de cresterea animalelor si prelucrarea laptelui – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;
- i) Certificat de inregistrare CUI – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;
- j) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice
- k) Declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment- pentru persoane juridice;

Ofertele vor fi numerotate, semnate si stampilate pe fiecare pagina.

11.CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

11.1. Contractul de inchiriere inceteaza: la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

11.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre locatar, cu notificarea locatarului in termen de 30 de zile.

11.3 In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar, prin reziliere de catre locatar, cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului in termen de 30 zile de la notificare si predarea bunului inchiriat liber de sarcini.

11.5 Rezilierea va opera pe deplin drept in cazul in care locatarul subinchiriaza terenul unui tert.

11.6 Locatarul poate renunta la inchiriere din motive obiective, justificate.

11.7 Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 zile de la notificare.

11.8. La incetarea din orice cauza a contractului de inchiriere, bunul care a facut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, in aceeași stare in care a fost preluat de catre locatar.

Tabel nr.1

SITUATIA TERENURILOR OCUPATE DE ISLAZ-DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI UNIREA, JUDETUL CALARASI.

Nr. crt.	Blocul fizic	Suprafata -ha-	Categoria de folosință	Observații
0	1	3	4	5
1	489	8,78	Pajiște permanentă	Baltă
2	142	2,00	Pajiște temporară	Papaleacă
TOTAL		10,87		

Incarcatura de animale pe hectar conform H.C.L. Unirea nr. 9 din 26.02.2015 este urmatoarea:

- ovine /caprine=11 capete /ha;
- bovine=3 capete/ha;
- ovină,caprină=1 cap/1 ar
- bovină=1 cap/3 ari.

.....
(denumirea/numele)

Inregistrat la sediul autorității contractante
Nr /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către
(denumirea autorității contractante si adresa completă)

Ca urmare a anuntului de participare apărut in Ziarul cu
nr din , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului
.....(denumirea contractului de inchiriere), noi
..... (denumirea/numele ofertantului) vă
transmitem alăturat următoarele:

1.Documentulseria/numărul,
emitentul) privind garantia pentru participare, in quantumul si in forma stabilite de
dumneavoastră prin documentatia de atribuire;

2. coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original:

- a) oferta;
- b) documentele care insotesc oferta.

Avem speranta că oferta noastră este corespunzătoare si va satisface cerintele.

Data completării

Cu stimă,

Operator economic,
(semnătură autorizată)

(denumirea)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către
COMUNA UNIREA

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____
reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele
cuprinse in documentatia mai sus mentionată, să oferim chiria de _____ lei/ha/an,
respectiv _____ lei/an, respectiv _____ lei/an pentru tarlăua
_____ (se va introduce denumirea lotului pentru care se
oferteaza).

2. Ne angajăm ca, in cazul in care oferta noastră este stabilită castigătoare, după
primirea terenului inchiriat, să asigurăm pasunatul rational al suprafetei solicitate, cu
respectarea prevederilor Regulamentului de organizare, exploatare a islazului comunei
Unirea, precum si a reglementarilor legale in vigoare si cu respectarea prevederilor
caietului de sarcini.

3. Ne angajăm să mentinem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 (nouazeci) zile,
respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul), si ea va rămâne
obligatorie pentru noi si poate fi acceptată oricand inainte de expirarea perioadei de
valabilitate.

4. Pană la incheierea si semnarea contractului de inchiriere această ofertă, împreună cu
comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită
castigătoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Precizăm că:

☐ depunem ofertă alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate intr-un formular de ofertă
separat, marcat in mod clar "alternativă";

☐ nu depunem ofertă alternativă.

(Se bifează optiunea corespunzătoare.)

Data întocmirii

Nume, prenume.....

Semnătura

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Ofertantul are obligatia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire și a caietului de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactata in limba romana.

Persoana interesată are obligatia de a depune oferta la adresa si până la data limită pentru depunere, stabilite în Calendarul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta trebuie sa contina taxa de participare la licitație atasata la cererea de inaintare (in exteriorul plicului cu oferta), in cuantum de 30 lei și garanția de participare de 14 lei/ha, In cazul in care se depune oferta pentru mai multe terenuri atunci garantia de participare constituita va fi suma garantiilor de participare a terenurilor pentru care s-a depus oferta.

Prețul minim de pornire la licitație este de 135 lei/ha. Contractul de închiriere va fi valabil pana la data de 28.02.2022

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Continutul ofertelor trebuie să rămână confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunostință de continutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se depun la sediul Primariei Unirea, str. Șos. Călărași-Fetești, nr. 303, loc. Comuna Unirea, jud Calarasi, intr-un plic care vor contine documentele prevazute la art. 10.5 din caietul de sarcini si până cel târziu la data stabilita in Calendarul procedurii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NEAȚU STAN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MORARU OVIDIU

CONTRACT-CADRU
de inchiriere pentru suprafețele de pajisti aflate în domeniul public
sau privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor

Încheiat astăzi

Art. I. Partile contractante

1. Între Comuna/Orașul/Municipiul adresa, telefon/fax,
având codul de înregistrare fiscală, cont deschis la
reprezentat legal prin primar, în calitate de locatar,

și:

2 cu exploatarea 1) în localitatea str. nr.
bl., sc., et., ap., județul având CNP/CUI
nr.
din Registrul național al exploatareilor (RNE)/...../....., contul nr.
..... deschis la, telefon, fax
reprezentată prin

....., cu funcția de, în calitate de locatar,

La data de la sediul locatorului: comuna Unirea, Șos. Călărași-Fetești, nr. 303, jud. Călărași, 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 Unirea de aprobare a închirierii nr. 9 din 26.02.2015, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii (islazului) comunale aflat în domeniul privat al comunei Unirea pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarla în suprafața de ha, (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe baza de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexa la contract.

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

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: suprafața de islaz închiriată;

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.

3. Obiectivele 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.

Art. III. Durata contractului

1. Durata inchirierii este de 7 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract, dar fara sa depaseasca 7 ani, cu respectarea perioadei de pasunat, respectiv 01. Aprilie – 30 Noiembrie a fiecarui an.

2. Contractul de inchiriere poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult durata sa initiala, tinand cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investitiilor efectuate de catre locatar pe pajiste si altele asemenea, cu conditia ca prin prelungire sa nu se depaseasca termenul maxim de 7 ani prevazut de Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Art. IV Pretul inchirierii

1. Pretul inchirierii este de 135 lei/ha/an.

2. Suma totala prevazuta la pct. 1 va fi platita prin ordin de plata in contul comunei Unirea RO80TREZ20121A300530XXXX deschis la Trezoreria sau in numerar la casieria unitatii administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face in doua transe: 30% pana la data de 01. Noiembrie si 70% pana la data de 31 Decembrie.

4. Intarzierea la plata a chiriei se penalizeaza cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de intarziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derularii contractului.

5. Neplata chiriei si, eventual, a tuturor penalitatilor aferente sumelor restante pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului care va opera de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intirziere prin notificare sau interventia instantelor de judecata.

Art.V Drepturile si obligatiile partilor

1. Drepturile locatarului:

- sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa pajistile care fac obiectul contractului de inchiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) sa inspecteze suprafetele de pajisti inchiriate, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar.

b) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului si in urmatoarele conditii:

.....

c) sa predea pajistea locatarului, indicandu-i limitele, precum si inventarul existent, pe baza de proces-verbal;

d) sa solicite utilizatorului situatia lucrarilor realizate, cu valoarea exacta a acestora si devizul aferent, conform legislatiei in vigoare;

d) sa isi dea acordul de principiu pentru lucrarile ce urmeaza a fi executate de locatar pe pajiste;

e) sa participe la receptionarea lucrarilor executate de catre locatar pe pajiste si sa confirme prin semnatura executarea acestora.

3. Obligatiile locatarului:

a) sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a pajistilor. ce fac obiectul prezentului contract;

b) sa nu subinchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subinchirierea totala sau partiala este interzisa, sub sanctiunea nulitatii absolute;

c) sa plateasca chiria la termenul stabilit;

d) sa respecte cel putin incarcatura minima de 0,3 UVM/ha in toate zilele perioadei de pasunat;

e) sa comunice in scris primariei, in termen de 5 zile de la vanzarea animalelor sau a unora dintre acestea, in vederea verificarii respectarii incarcaturii minime de 0,3 UVM/ha in toate zilele perioadei de pasunat;

f) sa pasuneze animalele exclusiv pe terenul inchiriat;

g) sa practice un pasunat rational pe grupe de animale si pe tarlale;

h) sa introduca animalele la pasunat numai in perioada de pasunat stabilita;

- i) sa nu introduca animalele la pasunat. in cazul excesului de umiditate a pajistii;
- j) sa realizeze pe cheltuiala sa lucrari de eliminare a vegetatiei nefolositoare si a excesului de apa, de fertilizare, anual;
- k) sa respecte bunele conditii agricole si de mediu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- l) sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, la incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen;
- m) sa restituie concedentului suprafata de pajiste ce face obiectul prezentului contract in conditii cel putin egale cu cele de la momentul incheierii contractului;
- n) sa plateasca 30% din prima de asigurare, dacă este cazul.
- o) sa nu primeasca la tirla, respectiv pe suprafata de teren care face obiectul prezentului contract, animale din alte localitati;
- p) sa permita accesul persoanelor anume desemnate de catre locator pentru efectuarea controlului si inspectiei inopinante a bunurilor care fac obiectul prezenteului contract de inchiriere;
- q) sa intretina in conditii foarte bune islazul inchiriat
- r) sa nu realizeze niciun fel de constructie pe suprafata de islaz care face obiectul contractului;
- s) sa permita pasunatul de catre animale, cu exceptia porcilor care nu vor putea fi detinuti decit in conditiile in care exista spatiu ingradit pentru acestia;

4. Obligatiile locatorului:

- a) sa nu il tulbure pe locatar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de inchiriere;
- b) sa modifice in mod unilateral contractul de inchiriere, in cazul în care este încălcat art. VII "Alte clauze" punctul 4.;
- c) sa notifice locatarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului;
- d) sa constate si sa comunice locatarului orice atentionare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

Art. VI Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre parti

Locatorul raspunde de:	
Locatarul raspunde de:	

Art. VII Alte clauze.

1. Partile convin ca este posibila migrarea cojenilor de la o tirla la alta, cu conditia ca aceasta sa se faca prin diminuarea, respectiv majorarea suprafetelor aferente de islaz detinute prin contract.
2. Partile convin ca perioada de pasunat este cuprinsa in intervalul dintre 01.04.-30.11 ale fiecarui an calendaristic, depasirea perioadei fiind sanctionata cu amendă de la 250lei -2.500 lei
3. Titularii de contracte de inchiriere se obliga sa achite in termen de 5 zile de la incasare contravaloarea subventiei catre cojeni.
4. Partile convin ca anual, in conditiile in care efectivul de animale se modifica prin majorarea/micsorarea numarului de animale pe tirla sau ca urmare a solicitarii unui alt locuitor al comunei care nu este in lista de cojeni dar doreste sa creasca animale, sa se incheie act aditional la contractul de inchiriere in acest sens. In acest sens, partile convin ca, in conditiile in care locatarul nu se prezinta la sediul locatorului cu situatia efectiului de animale in fiecare an pina cel mai tirziu la data de 31.Ianuarie., locatorul sa poata efectua inventarierea si sa poata modifica unilateral prin act aditional contractul de inchiriere. De asemenea, pentru situatia in care un alt locuitor al comunei doreste sa creasca animale, locatarul este de acord cu diminuarea suprafetei de teren proportional cu cota pe care o detine din intreaga suprafata de islaz comunal.

Art. VIII Raspunderea contractuala

1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract de

inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

2 Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in prezentul contract partile datoreaza penalitati in limitele stabilite de legislatia in vigoare. Daca penalitatile nu acopera paguba, se vor plati daune.

3. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

4. Partile convin ca nerespectarea obligatiilor prevazute la art. V "Obligatiile Locatarului", pct. 3 si la art. VII "Alte Clauze" conduc la rezilierea contractului care va opera de plin drept, fara a mai fi necesara punerea in intirziere prin notificare sau alta modalitate sau interventia instantelor de judecata.

Art. IX Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instantele de judecata.

2. Pe toata durata inchirierii, cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, in conditiile in care contractul respecta prevederile art. 1.798 din Codul civil.

Art. X Incetarea contractului

1. Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) in cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-1 exploata prin neasigurarea incarcaturii minime de animale;
- b) pasunatul altor animale decat cele inregistrate in RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite in contractul de inchiriere;
- d) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin depunerea unilaterală de catre locator in baza documentelor oficiale, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, In caz de dezacord fiind competenta instanța de judecata;
- e) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locatar, prin reziliere de catre locator, cu plata unei despagubiri in sarcina locatarului;
- f) In cazul imposibilitatii obiective a locatarului de a-1 exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei si a penalitatilor datorate;
- h) in cazul vanzarii animalelor de catre locatar;
- i) schimbarea destinatiei terenului, folosirea pajistii in alte scopuri decat cel pentru care a fost inchiriat terenul;
- j) in cazul in care se constata faptul ca pajistea inchiriata nu este folosita.

2. In toate situatiile mentionate anterior in prezentul articol sunt aplicabile dispozitiile art. IV din capitolul "Raspunderea contractuala".

Art. XI Forta majora

a) Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respectiv a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

b) Aparitia si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisa, cu confirmarea constatarii evenimentelor de acest gen de catre autoritatile competente. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, exercitarea obligatiilor partilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca niciuna dintre parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri.

c) Daca in termen de 2 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

d) In cazul decesului locatarului, mostenitorii legali sau testamentari ai exploatareii pot continua derularea contractului.

Art. XII Notificari

1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract.
2. in cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal.
3. Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.
4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

Art.XIII Dispozitii finale

1. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.
2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante, cu exceptia dispozitiilor art. VII, pct 4 cind modificarea suprafetei poate fi facuta si unilateral de catre locator cind locatarul refuza sa se prezinte pentru semnarea actului aditional.
3. Orice modificari legale ale prevederilor contractului de inchiriere vor fi insusite prin hotarare a consiliului local.
4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi in neconcordanta cu prevederile sale, in conditiile in care contractul respecta prevederile art. 1.798 din Codul civil.
5. Prezentul contract impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.
6. Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de doua exemplare, din care un exemplar pentru locator si un exemplar pentru locatar,, astazi, data semnarii lui, in Primaria comunei Unirea, județul Călărași.

LOCATOR

LOCATAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NEAȚU STAN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MORARU OVIDIU