

**ROMANIA**  
**JUDETUL BUZAU**  
**COMUNA ULMENI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTARARE**

*privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a pășunilor proprietate privată a  
Comunei Ulmeni, judetul Buzau*

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau  
Avand în vedere:

- referatul Primarului Comunei Ulmeni inregistrat la nr. 1334/22.02.2023;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 1335/22.02.2023;
- avizul secretarului general al comunei Ulmeni dat pe Proiectul de Hotarare;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Ulmeni nr. 1390, 1391 si 1365/23.02.2023;
- prevederile Hotararii Consiliului Local Ulmeni nr. 13/10.03.2016, privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pajistile aflate pe teritoriul comunei Ulmeni, judetul Buzau;
- prevederile Hotararii Consiliului Judetean Buzau nr. 209/2021, privind stabilirea preturilor produselor agricole si a valorii masei verzi pe hectar pajiste pentru anul fiscal 2022 la nivelul judetului Buzau;
- prevederile OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- prevederile Ordinului nr. 226/235/2003, pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung;
- prevederile Ordinului nr. 407/2013, pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
- prevederile Ordinului nr. 544/2013, privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- prevederile Hotararii nr. 1064/2013, privind aprobarea 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;
- prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicata,

***În temeiul art. 139 din Ordonanta de urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019  
privind Codul administrativ,***

**H O T A R A S T E:**

**ART.1.** Se aproba documentatia tehnica „Procedura necesara pentru inchiriere/concesionare pasuni comunale UAT Ulmeni”, conform **anexei nr. 1.**

**ART.2.** (1) Se aproba inchirierea pajiștilor proprietate privata a comunei Ulmeni, judetul Buzau, conform **anexei nr. 2.**

*Pagina 1 din 2*

(2) Inchirierea se face pe o durata de 7 ani.

**ART.3.** Se aproba Caietul de sarcini cu privire la inchirierea prin licitatie publica a suprafetei de **140,83 ha** pasune aflata in proprietatea privata a comunei Ulmeni, judetul Buzau, conform **anexei nr. 3**.

**ART.4.** Se stabileste suma minima de pornire a licitatiei astfel:

- pentru pasune cal. IV - 335 lei ha/an;
- pentru suprafata de teren arabil - 445 lei/ha/an;

**ART.5.** Se desemnează comisia de licitație în următoarea componență:

- presedinte: Simion Eugen - viceprimarul comunei Ulmeni;
- membri:

Marinache Petrut - consilier AP - compartiment achizitii publice;  
Deleanu Aurelia - inspector - compartiment agricol.

**ART.6.** Se desemneaza comisia de solutionare a contestatiilor in urmatoarea componenta:

- presedinte: Armeanu Valeriu - primarul comunei;
- membri:

Ciobanu Maria Costiana - secretarul general al comunei;  
Zaman Liliana Carmena - referent - compartiment agricol.

Lucrările de secretariat ale Comisiei de evaluare a ofertelor, precum și actele de publicitate referitoare la organizarea, desfășurarea și rezultatul licitației publice se vor realiza prin grija d-lui Slabu Riri Eduard - consilier juridic.

**ART.7.** Compartimentul juridic impreuna cu Compartimentul agricol si Compartimentul achizitii publice vor intocmi contractul de inchiriere precum si toate celelalte documente care vor sta la baza incheierii acestuia.

**ART.8.** Se mandateaza viceprimarul Comunei Ulmeni să încheie contractele de închiriere initiale si actele aditionale in functie de modificarile efectivelor de animale survenite anual, precum si perfectarea de contracte noi cu fiecare proprietar de animale si/sau asociat in stana/cireada castigatoare a licitatiei.

**ART.9.** Anexele **nr. 1, nr. 2 si nr. 3** fac parte integranta din prezenta.

**ART.10.** Incepand cu data prezentei Hotararea Consiliului Local Ulmeni nr. 14/10.03.2016 isi inceteaza aplicabilitatea.

**ART.11.** Secretarul general al comunei va face publica prezenta prin afisare la sediul si pe site-ul Primariei comunei Ulmeni si o va comunica persoanelor si autoritatilor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
STOICA STELIAN



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI  
CIOBANU MARIA COSTIANA

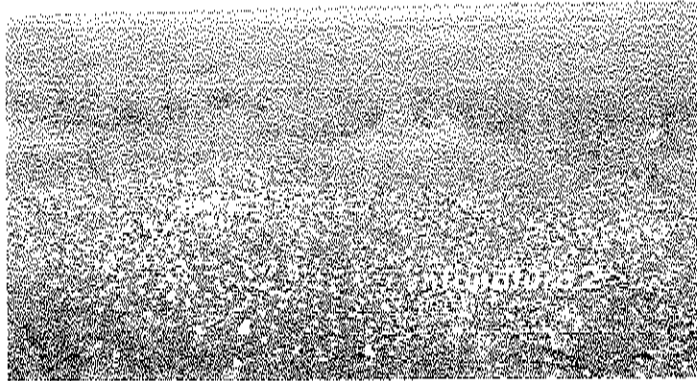
*"Acesta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al Comunei Ulmeni in sedinta ordinara din data de 23.02.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 13 voturi "pentru", 0 "abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 13 consilieri in functie si 13 consilieri prezenti la sedinta".*

**NR. 15/23.02.2023**  
**ULMENI**

**PRIMARIA COMUNEI ULMENI**

**DOCUMENTATE TEHNICA\***

**PROCEDURA NECESRA PENTRU  
INCHIRIERE/CONCESIONARE  
PASUNI COMUNALE UAT ULMENI**



## **MEMORIU TEHNIC**

*Metodologia privind organizarea , administrarea ,reabilitarea amenajarea si exploatarea pajistilor permanente apartinatoare unui UAT, reprezinta felul in care se asigura managementul unei pajisti, respectiv folosirea eficienta a lor conform Ordonantei de urgenta a Guvernului - OUG nr. 34/2013 si HG 78/2015, si ORDIN nr. 41 din 23 februarie 2022 privind modificarea art. 1 alin. (3) din anexa la Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 125/2017 pentru aprobarea Procedurii privind recepția studiilor pedologice și agrochimice care stau la baza întocmirii planului de fertilizare și a stabilirii măsurilor agropedameliorative, necesare realizării amenajamentelor pastorale ale suprafețelor de pajști permanente*

*Considerand ca Amenajamentul Pastoral cuprinde :*

- a) actele care stau la baza dreptului de proprietate, inclusiv schita pajistii sau planul cadastral ;*
- b) determinarea suprafeței pajistii sau a porțiunilor din care se compune pajistea, cu prezentarea denumirii, suprafeței, vecinătăților și a hotarelor;*
- c) descrierea situației geografice și topografice a pajistii sau a diferitelor unități în cazul în care pajistea se compune din mai multe porțiuni;*
- d) descrierea solului pajistii;*
- e) descrierea florei pajistii;*
- f) calitatea pajistii;*
- g) determinarea părților de pajiste care sunt oprite de la pasunat;*
- h) perioada de pasunat;*
- i) capacitatea de pasunat și încărcătura optimă;*
- j) stabilirea căilor de acces;*
- k) stabilirea surselor și a locurilor de adăpat;*
- l) locurile de adăpost pentru animale și oameni;*
- m) împărțirea pajistii pe unități de exploatare și tarlale pentru diferite specii;*
- n) lucrările care se execută în fiecare an pentru întreținerea și creșterea fertilității solului;*
- o) lucrările de îmbunătățire anuală și pe termen lung;*
- p) lucrările tehnice și instalațiile care se utilizează, cu indicarea locului de amplasare.*

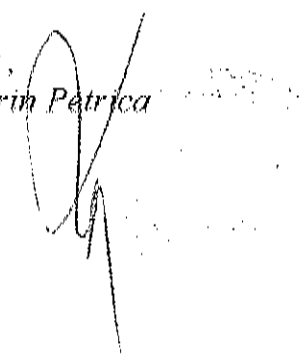
Proprietarul si beneficiarul pajistilor trebuie sa intocmeasca procedura de atribuire in folosinta pe o durata de pana la 10 ani ,respectand etapele si actele necesare folosirii eficiente si benefica a pajistilor comunale avand totodata la baza Amenajamentul Pastoral intocmit conforl legislatiei inviguare. .

Proprietarul pasunilor are obligatia de a include in cadrul documentatiei de concesiune sau inchiriere a pajistilor amenajamentele pastorale si conditii speciale de indeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legate in vigoare.

In prezenta documentatie tehnica sant date etapele necesare pentru atribuirea in folosinta a pajistilor comunale si are la baza urmatoarele acte normative :

1. *Ordonanta de urgenta a Guvernului - OUG nr. 34/2013 (act publicat in monitorul oficial nr. 267 din 13 mai 2013) privind - organizarea, administrarea exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991.Actualizare 2017*
2. *ORDIN nr. 544 din 21 iunie 2013, privind - metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pajiste, emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE (act publicat in monitorul oficial nr. 386 din 28 iunie 2013).*
3. *HOTARARE nr. 1.064, din 11 decembrie 2013, privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonantei 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, document emis de Guvernul Romaniei (act publicat in monitorul oficial nr. 833 din 24 decembrie 2013).*
4. *HOTĂRÂRE nr. 78 din 4 februarie 2015 privind modificarea și completarea 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*
5. *ORDIN nr. 41 din 23 februarie 2022privind modificarea art. 1 alin. (3) din anexa la Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 125/2017 pentru aprobarea Procedurii privind recepția studiilor pedologice și agrochimice care stau la baza întocmirii planului de fertilizare și a stabilirii măsurilor agropedoameliorative, necesare realizării amenajamentelor pastorale ale suprafețelor de pajiști permanente*

Intocmit ,  
Ing Marin Petrica



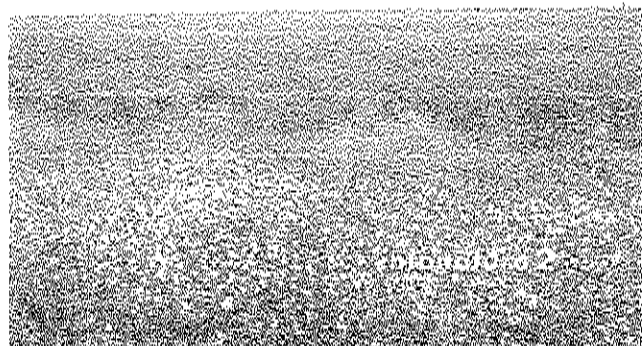
*PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI*

W a

**ESTIMAREA VALORII CONCESIUNII SAU INCHIRIERII  
ANUL 2023**

**EVALUARE PASUNI UAT ULMENI**

**PROPUNERE CHIRIE MINIMA**



**Decembrie 2022**

**Suprafata pasuni comunale UAT ULmeni  
Suprafata totala= 216,154 ha**

PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI

**Date generale**  
**a Suprafete pasuni**

Suprafete totale modificate pentru traseu autostrada = 3,6652 ha  
Suprafete totale scoase provizoriu pentru gropi imprumut = 17,8483mp

Total suprafata afectata =21,5135ha

Suprafata ramasa = 216,154 ha

*Pajiștile situate pe teritoriul administrativ al comunei Ulmeni se află în proprietatea privată a comunei Ulmeni și în administrarea Consiliului Local, conform Deciziei Prefectului nr. 27/7.02.1992. și anexa 5 Lege 165 actualizată 2019.*

*Adersa deținătorului legal: comuna Ulmeni, județul Buzau.*

**Tabelul 1.2**

**UAT Ulmeni**

**Tabelul 1.2.1**

TRUPUL DE PAJIȘTE		Tarla/parcele		Suprfat (ha)	amplasament
Vr.	Denumire				Punct
0	1	2		3	4
1	TRUP 1 UT 1 ULMENI Bloc fizic 1 Limita intravilan sat Dj si drum exploatare	T 13	P 285	13,5249	sub Deal
		T 5	P 103	22,51	sub Deal
		T 5	P 96,104, 98,99,104 106,108,1 09,103/1 ,101.107/1	18,4231	Garla
<b>Total trup pasuni</b>				<b>54,4589</b>	
<b>Teren arabil plante furajere</b>		T14	P291	8,8504	Punct Vinalcol
<b>Total UT 1 Ulmeni</b>				<b>63,3093</b>	

**UAT Ulmeni**

**Tabelul 1.2.2**

TRUPUL DE PAJIȘTE		Tarla/parcele		Suprafata (ha)	Amplasament
Nr.	Denumire				Punct
0	1	2		3	
1	TRUP 2 UT2 Clondiru	T 46	P 460,463	6,0529	Brezeni nord
		T 45	P 453,462	54,3706	Brezeni est si vest
		T 9	P 228	0,5107	Cazane
		T 58	P561471,473, 474,465	14,5505	Ciura
		T 34	P 411	6,5084	Lunca de jos SE
		T33	P 404		

*PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI*

				7,8843	Lunca de jos V
		T 32	P 401,402,399	1,3566	Lunca de jos
		T 30	P 386	13,0718	Lunca de sus
		T 50	P523	15,3910	Cot Colonel
		T 51	P 528	3,4233	Ciosvarti
		T 55	P 539,540	8,2648	Pelinita
		T 45	P 467,469,473, 471	6,8065	Putul lui Manea
		Total UT 2		138,191	DIF 14,849
<b>Total UT 2 pasuni</b>				<b>138,191</b>	
<b>UT 2 arabil</b>					
		T50	P523	9,8413	Bradeanca
		T42	P444	0,2122	Moara est canal -gradini
		T42	P447	2,2678	Moara est
		T46	P477	1,0020	Arman
		T43	P449	1,3300	Moara Vest
<b>Total UT 2 arabil pf</b>				<b>14,6533</b>	
<b>Total UT 2 Clondiru</b>				<b>152,844</b>	
<b>Total UAT ULMENI</b>				<b>216,154</b>	
<b>Din care arabil</b>				<b>23,5037</b>	

**Tabel 3.2.1**

Nr.crt.	Teritoriul administrativ	Trup de pajiște	Bazin hidrografic	Observații
1.	Ulmeni	Zona Ulmeni: - Gura Saratii -Sub deal	Sărata	-
2.	Clondiru	Zona Clondiru: -Brezeni -Puț Manea - Ciosvârti	Sărata	-

*PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI*

		Cot Colonel -Brădeanca -Ciura, Moara		
--	--	--	--	--

Categoria de folosință a terenului înregistrată în registrul agricol cu mențiunea raportării la APIA este redată în tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Suprafață totală pajiști UAT(ha) Ulmeni	Trupul de pajiște	Declarată APIA(ha)	Nedeclarată la APIA(ha)
1.	UAT 1	Ulmeni	63,3094	-
	UAT 2	Clondiru	152,844	-
	Total		216,154	-

Aprecierea producției de masă verde a fost făcută folosind încadrarea pășunilor în categoria de calitate și producția preconizată în urma aplicării măsurilor de îmbunătățire și reabilitare conform HG 78/2015 și este redată în tabelul de mai jos: Tabel 1.1 2

Nr. crt.	Specificație denumire pășune /zona	Suprafața ha	Categorie pajiște Calitate/zona Masa verde actual /dupa amenajament pastoral	Observații
1.	UAT Ulmeni UT1 Ulmeni S= 63,3093 ha		a.Pajiște mijlocie Cod IV S= 58 ha Cod IV 8-10 tmv/ha Pajiște mijlocie / specii cu valoare medie, fertilizate sporadic neîmbunătățite Neamenajate b. Pășune mijlocie/slabă Pajiști cu specii cu valoare medie, fertilizate sporadic cu plante nedorite ,slab productive Cod V 4-6 tone mv /ha 5,31	Pentru ovine și bovine
2.	UAT Ulmeni UT2 Pășune zona		Cod IV S= 164,029 ha Pajiște mijlocie, supraînsămânțată, reabilitată.	Pentru bovine /ovine

**PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU**  
**ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI**

<b>Clondiru</b> <b>S= 152,844 ha</b>	<b>Fertilizată mediu în zonă</b> <b>neirigată</b> <b>6-8 tmv /ha si 6-15 t/ha</b>
<b>Suprafata totala conf anexa 5</b> <b>Si HIP 54</b>	<b>216,154 ha</b>

\*NOTA Calitatea pășunilor a fost apreciată în urma inspecției pe teren în funcție de calitatea ierbii, întreținere, acces, expoziție calitatea solului.

**TABEL CENTRALIZATOR PASUNI COMUNALE**

(destinație suprafețe)

Trup de pajiște (ha)	Pășuni (ha)	Fânețe (ha)	Valorificare mixtă (pășune, fâneată) (ha)	scopuri productive (ha)	Total suprafață Inclus privat (ha)	Din care la Consiliul Local
0	1	2	3	4	5	6
UAT	192,651		192,651	23,5037	0	216,154

**RECOMANDARE**

**Chirie /redeventa minima propusa psune slaba 210 lei /an /ha**  
**Chirie /redeventa minima propusa pasune mijlocie 335 lei /ha/an**

***c. Date privind gospodărirea anterioară a pajiștilor din amenajament***

*Administrarea și exploatarea pajiștilor comunale Ulmeni a fost făcută până în prezent de către consiliul local și parțial de către concesionari.*

*Nu a existat până în prezent un amenajament pastoral și nu a fost implementat niciun proiect privind îmbunătățirea, ameliorarea și exploatarea pajiștilor comunale, exceptând și suprafața de 10 ha de la punctul Ciosvârti-Cot Colonel care a fost reabilitată prin însămânțare.*

*Până în prezent pajiștile au fost concesionate diferiților proprietari în regim de pășuni mixte, starea generală a pășunilor rezultă din acheta pastorală efectuată împreună cu administrația comunală.*

*Aprecierea producției de masă verde a fost făcută folosind încadrarea pășunilor în categoria de calitate conform HG 78/2015 și este redată în tabelul de mai sus*

*\*NOTA Calitatea pasunilor a fost apreciată în urma inspecției pe teren în luna aprilie și mai în funcție de calitatea ierbii, întreținere, acces, expoziție, calitatea solului.*

*Procesul-verbal de ancheta pastorală este dat în anexa la documentație.*

**PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI**

implementarii proiectului de amenajament pastoral respectiv valoarea lucrarilor de amenajare ,intretinere si exploatare-= pasuni comunale .

**Varianta I conform HG 78/2015 si OUG 34/2013**

Valoarea cheltuelilor  $V_c$  pentru amenajare,intretinere si exploatare pasuni a fost determinate prin documentatie tehnica a lucrarilor necesare si care este fara conexe in medie de 202 lei/ha intretinere si exploatare pajisti (table indicatori tehnico-economici din documentatie tehnica si deviz general fara lucrari conexe si reabilitare )

Valoarea masei verzi deduse din amenajamentul pastoral si HG 78/2015 este de:

a.  $V_m = 12.000 \text{ kgmv /ha} \times 0,0335 \text{ lei/kg} = 396 \text{ lei/ha}$  – Pajiști buna/mijlocie cod III cu specii cu valoare mijlocie, reabilitata ,zona neirigata ,fertilizate sporadic cu îngrășăminte naturale și chimice, parțial îmbunătățite calitate furajera medie;

b.  $V_m = 10000 \text{ kg/ha} \times 0,0335$  sau 335 lei/ha Pajiști cu specii cu valoare mijlocie ,fertilizata sporadic partial imbunatatite cod IV

c.  $V_m = 8.000 \text{ kg /ha} \times 0,0325$  sau 268 lei /ha pajiste slaba ,iarba de valoare medie nefertilizata ,cu digresii si plante nedorite,nefertilizata ,fara imbunatatiri .Cod V

$$V_{ch/c} = V_m - C_{lea} \text{ in lei/ha}$$

$V_m$  = valoarea masei verzi in functie de calitatea pasunii in lei/ha

$V_{lea}$ = valoare lucrari de exploatare,intretinere si ameliorare pasune in lei/ha

In acest caz valoarea minima estimata a chiriei/concesiune  $V_{ch}$  este :

Pasune cod IV mijlocie

$$V_{ch} = 335 \text{ lei/ha pasune cod IV – mijlocie}$$

Ca valoare medie minima de estimare a valoarea chiriei /concesiunii

$$V_{chm} = 335 \text{ lei/ha}$$

Valorile estimate mai sus sant cele de incepere a licitatiilor de atribuire cu respectarea categoriilor de lucrari de baza pentru intretinere si exploatare cuprinse in amenajamentul pastoral ,documentatia tehnica si caietele de sarcini .

• Nota – Incadrarea pajistilor a fost facuta in urma inspectiei pe teren in data de sept / oct 2015 si aug 2019

• Proces verbal ancheta pastorala .

• Calitate pasuni conform HG 78/2015 actualizata 2022

**Varianta II**

in conditiile cand procedura pentru concesionare/inchiriere este executata tinand cont de valoarea masei verzi stabilita de CJ Buzau

Daca vom considera ca valoarea subventiei APIA este folosita pentru imbunatatirea calitatii pasunii si executarea lucrarilor de intretinere si exploatare si daca prețul masei verzi stabilit printr-o hotărâre a Consiliului Județean Buzau nr 209 /10 /2022 art 2 pretul masei verzi e , art 3 adoptată la si la valoarea 35lei/tmv /ha pret mediu

Valoare inchiriere/concesiune este:

V masa verde 33,5 lei/ha – 0 cheltueli amenajare minus 5% calitate

Rezulta valoarea minima a concesiunii/inchirierii propusa este :

Pasune mijlocie cod IV

PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI

$10 \text{ tmv/ha} \times 33,5 \text{ lei/tmv} = 335 \text{ lei/ha/an}$

Pasune mijlocie /slaba

$6 \text{ tmv/ha} \times 35 \text{ lei/tmv} = 210 \text{ lei/ha/an}$

Valorile de mai sus pot fi modificate in functie de cerere si oferta stabilita prin licitatie de inchiriere si cu respectarea normelor legale .

\* Nota . Valoarea suplimentara a masei verzi pentru animale poate fi cuprinsa intre 400- 900 lei /ha. Nu exista in prezent normativ de calcul sau determinare a masei verzi suplimentare pentru diferite categorii de pasuni. Ea poate fi calculata ulterior ducand astfel la modificarea valorii masei verzi medii si implicit la modificarea concesiunii sau inchirierii.

III . Estimarea valorii concesiunii/inchirierii prin luarea in considerare a valorii de piata a pasunilor (comparativa) .

Valoari estimative pasuni comunale ca teren agricol :

Valoarea propusa comp. A 1984 euro/ha

Valoare medie teren pasune :

Pasune calitate mijlocie/buna = 30 ha valoare 2182 euro/ha sau 10364 lei/ha

Pasune calitate mij /slaba = 194,03 ha valoare 1984 euro/hasau 9424 lei/ha

Pasune slaba = 4 ha 1785 lei/ha sau 8478 lei/ha

B.Pasune calitate II mijlocie

Suprafata S = 195 ha

Valoare pasune 1.984 euro /ha

Redeventa propusa = 1.984 euro/ha x 4,92 lei/euro : 25 ani = 396 lei/an/ha

C.Pasune calitate III slaba

Suprafata S = 31 ha

Valoare pasune 1.785 euro /ha

Redeventa propusa = 1.785 euro/ha x 4,92 lei/euro : 25 ani = 351 lei/an/ha

Valoarea estimativa pasune este cuprinsa intre 10.364 lei/ha pasune slaba si 9.424 lei/ha pasune mijlocie.buna .

Redevenra cuprinsa intre 350 si 400 lei/ha/an

\*Nota :

•Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat ,circulara sau declaratie ,sub nici o forma ,fara acordul scris al evaluatorului asupra formei in care ar urma sa apara .

•Acest raport a fost comandat de proprietari in vedera intrarii in legalitate cursul valutar la care s-a raportat este- 1 € februarie 2020 = 4,77 lei

Evaluator

ing. Marin Petrica

## EVALUARE PROPRIETATE

### Pasuni comunale

#### **METODA I. Abordarea prin piata**

S-au folosit 3 tipuri de pasuni comparabile din surse diferite ,respectiv tranzactii cunoscute de evaluator sau cerere-oferta zonala ,pret corectat in functie de corectia bruta si neta totala

Elementele principale de comparatie sunt:

- 1.Dreptul de proprietate transmis ;
- 2.Strea de intretinere ;
- 3.Conditiile de vanzare ;
- 4.Conditiile pietei ;
- 5.Localizare,amplasament ;
- 6.Caracteristicile fizice ale proprietatii ;
- 7.Caracteristicile economice ;
- 8.Utilizarea -cea mai buna utilizare ;
9. Subventii APIA ;

Aceasta metoda are la baza preturile si informatiile referitoare la tranzactii cu proprietati similare.Efectuarea corectiilor preturilor tranzactionate se face prin aplicarea unor tehnici (analize) cantitative si calitative.In acest caz s-au folosit tehnici cantitative care presupun corectii ata procentuale ,cat si in valoare absoluta .

Criteriul de comparatie in evaluarea terenului este euro/mp suprafata.

Valorile medii pe ha ale pasunilor au fost luate din cererea si oferta din zona si mass – media si au fost corectate in functie de ,amplasament,conditii de piata si economice .

**Grupa de comparatie între elementele comparative ale pasunilor si valorile unitare rezultate sant date in anexa 1**

#### **METODA II. ABORDAREA PRIN VENIT (comparativa)**

##### **EVALUARE PASUNI COMUNALE**

Considerând ca proprietatea imobiliara genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii,iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esential care infuienteaza valoarea proprietatii .o premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii.

Aceasta metoda de evaluare tine cont de potentialul turistic al zonei si valoarea subventiei APIA care este de 170 euro/ha .

Evaluarea bazata pe capitalizarea cistigului net este utilizata de obicei pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor.

*PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU  
ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI*

O metoda folosita pentru a transforma un venit asteptat pe un singur an ,intr-o indicatie a valorii este **metoda capitalizarii directe**.

Rata de capitalizare s-a selectat direct de pe piata fiind selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile si deci reflecta asteptarile medii ale investitorului.

**Relatii de calcul**

**Indicator**

Ch Venit lunar /ha 515 euro/ha euro/ha  
(calcul estimativ cu subventie APIA )

Venit brut potential 515 euro/an/an

Gno Grad de neocupare 30%  
Valoare Gno 148 euro

$VBE = VBP * (1 - G_n)$  Venit brut efectiv (euro/an) 347 euro/an/ha

CH Cheltuieli aferente 40%  
138 euro/an/ha

$VNE = VBE - CH$  Venit net din exploatare 219 euro/an/ha

C Rata de capitalizare 14 %

$V_r = V_{ne} / c$  Val. Pasuni

**Valoare pasune/um =  $VNE / R_c = 219 / 14 \times 100 = 1.564$  euro/ha**

**Valoare estimativa medie pasuni este :**

**$1.564 \text{ euro/ha} \times 4,92 \text{ euro/ha} = 7.694 \text{ lei/ha}$**

**Chirie /redeventa propusa = 307 lei/ha /an**

**Recapitulare**

Valorile medii obtinute conform grilelor de piata din anexa sant date in tabelul de mai jos :

Nr crt	Specificatie denumire pasune UT /zona /tarla	Suprafata Ha	Categorie Calitate/zona	Valoare estimativa Lei/ha
1	Pasune zona UT 1 Ulmeni	63 ha Din care 4 ha	Pasune mijlocie/slaba  Pasune slaba 20%	Valoare estimata Pasune mijlocie = 1.984euro /ha sau 9.483 lei /ha Pasune slaba IV/V

**PRIMARIA COMUNEI ULMENI JUDETUL BUZAU**  
**ESTIMARE VALOARE CONCESIUNE/INCHIRIERE PASUNI**

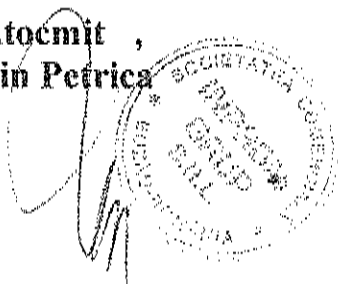
				1.217 euro/ha sau 5.500 lei /ha
2	Pasune zona UT 2 Clondiru	124 ha Din care  30 ha	Pasune mijlocie   buna	Valoare estimata Pasune mijlocie = 1.984 euro /ha sau 9.483 lei/ha 1.785 euro /ha

**ESTIMARE VALOARE MINIMA INCHIRIERE**  
**PROPUNERE SI CALCUL CHIRIE MINIMA**

*intru o propunere cu durata concesiunii de 25 de ani in asa fel ca investitiile facute de un potential concesionar sa fie recuperate , aplicand prevederile OUG nr 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si Normele Metodologice de aplicare rezulta urmatoarea valoari ale redeventei :*

Nr crt	Specificatie denumire pasune UT /zona /tarla	Suprafata Ha	Valoare unitara Lei/ha	Valoare estimativa Redeventa/chirie Lei/ha pe an
1	Pasune zona ULMENI	63 ha	7.694 pasune mijlocie	335 lei/ha
		5 ha	6.155 pesune slaba	210 lei/ha
2	Pasune zona Clondiru	124 ha	7.694 lei/ha mijlocie	335 lei/ha
		30 ha	6.155 lei/ha slaba 20%	210 lei/ha

Intocmit ,  
Ing. Marin Petrica



## Terenurile

cu destinația de pășune aflate în proprietatea **privată** a Comunei Ulmeni, cu încarcatura de animale/culturi furajere pentru fiecare trup in parte, în suprafață de **140,83 ha**, identificate după cum urmează:

Amplasamentul pasunii	supraf. ha	Animale/Cultura furaje
-punctul „Lunca de sus”, sat Ulmeni	-13,07 ha	Ovine
-punctul „Sub Deal”, sat Ulmeni	-36,03 ha	Ovine
-punctul „Brezeni”, sat Clondiru	-37,38 ha	<b>Bovine</b>
-punctul „Putu lu' Manea”, sat Clondiru	-6,80 ha	Ovine
-punctul „Cot colonel”- „Ciosvarti”	-18,81 ha	Ovine
-punctul „Pelinita”, sat Clondiru	-8,26 ha	Ovine
-punctul „Ciura”, sat Clondiru	-14,55 ha	Ovine
-punctul „Cazane”, sat Vilcele	-0,51 ha	<b>Bovine</b>
-punctul „Arman”, sat Clondiru	-1,00 ha	Culturi furajere
-punctul „Bradeanca”, sat Clondiru	-4,5 ha	Culturi furajere

PRESEDINTE DE SEDINTA,



## **CAIET DE SARCINI**

cu privire la inchirierea, prin licitatie publica a suprafetei de **140,83 ha**, pasune aflata in proprietatea privata a Comunei Ulmeni, judetul Buzau

### **1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

Obiectul închirierii îl constituie, închirierea prin licitație publică conform 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 și a H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 și a Codului Civil, pentru punerea în valoare a suprafețelor de teren din izlazul comunal și folosirea optimă a acestora, identificate după cum urmează:

<b>Amplasamentul pasunii</b>	<b>supraf. ha</b>	<b>Animale/Cultura furaje</b>
-punctul „Lunca de sus”, sat Ulmeni	-13,07 ha	Ovine
-punctul „Sub Deal”, sat Ulmeni	-36,03 ha	Ovine
-punctul „Brezeni”, sat Clondiru	-37,38 ha	<b>Bovine</b>
-punctul „Putu lu' Manea”, sat Clondiru	-6,80 ha	Ovine
-punctul „Cot colonei”- „Ciosvarti”	-18,81 ha	Ovine
-punctul „Pelinita”, sat Clondiru	-8,26 ha	Ovine
-punctul „Ciura”, sat Clondiru	-14,55 ha	Ovine
-punctul „Cazane”, sat Vilcele	-0,51 ha	<b>Bovine</b>
-punctul „Arman”, sat Clondiru	-1,00 ha	Culturi furajere
-punctul „Bradeanca”, sat Clondiru	-4,5 ha	Culturi furajere

### **2. PUNEREA IN VALOARE A PAJISTILOR**

Utilizarea pajiștilor aflate în domeniul privat al Comunei Ulmeni, judetul Buzau se face de către crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor și în Registrul agricol al

comunei Ulmeni, judetul Buzau, pe baza unor cereri prealabile.

Au dreptul de a participa la licitatia publica crescatorii care detin animale pe raza localitatii Ulmeni, inscrise in registrele agricole ale comunei Ulmeni in conformitate cu prevederile art. 5, alin. 2 din O.G. nr. 28/2008, aflate in evidenta R.N.E..

In situatia in care dupa desfasurarea licitatiilor in conditiile specificate mai sus raman suprafete de pajisti neadjudicate acestea se pot inchiria prin aceeaasi procedura si altor detinatori de animale.

### **3. DURATA ÎNCHIRIERII**

Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7 ani, începând cu data încheierii contractului, în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în contractul de închiriere.

### **4. REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE**

Terenurile aflate in administrarea Consiliului local Ulmeni ca izlaz comunal si care fac obiectul prezentului caiet de sarcini vor fi folosite exclusiv pentru pășunatul animalelor si producerea de furaje, în acest sens chiriașul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului, precum si respectarea regulilor agrotehnice pe suprafetele de teren arabil.

Chiriașul nu are dreptul de a ceda folosinta suprafetelor de teren inchiriate.

Pășunile menționate la pct. 1 se vor închiria doar ofertanților care dovedesc că pot asigura încărcătura cuprinsa între **1 si 1,9 UVM/ha, respectiv 14 oi/ha.**

### **5. ELEMENTELE DE PREȚ**

Prețul minim al închirierii (chiria) de la care pornește licitația este urmatorul:

- a) pentru pasune cal. IV - 335 lei ha/an;
- b) pentru suprafata de teren arabil - 445 lei/ha/an.

Sub acest nivel nici o ofertă nu va putea fi acceptată.

Chiria va fi indexată anual cu rata inflației sau deflației în baza indicelui de inflație/deflație comunicat de instituțiile abilitate.

Modul de achitare a chiriei:

-plata chiriei rezultata ca urmare a licitației se face concomitent cu perfectarea contractului de închiriere pentru primul an, respectiv înaintea învoirii animalelor la pasunat dar nu mai târziu de data de 1 mai pentru anul în curs.

## **6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

Terenurile descrise la pct. 1 se închiriază prin licitație publică.

Licitația se organizează la sediul Primăriei Ulmeni și se desfășoară într-o singură ședință la care poate participa un număr nelimitat de ofertanți, care au achiziționat Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a pășunilor aflate în proprietatea privată a comunei Ulmeni, au achitat taxa de participare la licitație și îndeplinesc celelalte condiții stipulate în prezentul caiet de sarcini.

Anunțul privind organizarea licitației se întocmește de către Compartimentul juridic din cadrul Primăriei, se aprobă de către primar și se afișează la sediul Consiliului local al comunei Ulmeni și pe site-ul oficial al Primăriei Ulmeni.

Ofertanții au obligația ca, până la termenul limită stabilit în anunțul publicitar de organizare a licitației să depună la Primăria Comunei Ulmeni, o cerere tip, pusă la dispoziție de compartimentul agricol, prin care solicită:

- înscrierea în Registrul agricol a animalelor ce le dețin;
- închirierea suprafeței aferente numărului de animale deținut și înscris în RNE;
- mandatarea persoanei care îl reprezintă la licitație (după caz).

Cererile se depun cu specificarea amplasamentului pasunii în limita numărului de animale care să asigure încaractura optimă stabilită prin Caietul de sarcini pentru fiecare trup de pasune în parte, însoțite de dovezile că sunt

trecute în registrul agricol precum și actul de identitate în xerocopie.

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare ale ofertanților și implicit verifică încărcătura maximă la ha precum și dovezile înscrierii în RNE a animalelor deținute, afișează lista ofertanților calificați.

Ședința de licitație se desfășoară la data, locul și ora comunicate în anunțul publicitar și este deschisă de către președintele Comisiei de licitație, în prezența tuturor membrilor comisiei de licitație.

Pentru participarea la licitație, ofertanții au obligația de a achita costul prezentului Caiet de sarcini privind închirierea prin licitație publică a pășunilor aflate în proprietatea privată a comunei Ulmeni în sumă de **10 lei**, precum și de a achita la casieria Primăriei Ulmeni, o taxă de participare în cuantum de **100 lei**, pentru fiecare lot supus licitației.

Taxa de participare la licitație pentru ofertantul declarat câștigător se reține ca avans la plata chiriei, iar pentru ofertanții care nu au fost declarați câștigători ai licitației taxa de participare se va restitui în termen de 15 zile.

## **7. DOCUMENTELE DE CALIFICARE ALE OFERTANȚILOR:**

- chitanța de plata a taxei de participare și de achiziționare a Caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică a pășunilor aflate în proprietatea privată a comunei Ulmeni, în copie;
- documentele de înființare și funcționare a societății comerciale, respectiv statut de societate, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală, certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (dacă este cazul);
- actul de identitate, în copie;
- dovada deținerii efectivului de animale necesar pentru a acoperi întreaga suprafață de pășuni închiriată, prin adeverință eliberată de la Registrul Agricol și RNE.

## **8. Stabilirea modului de calificare si acceptarea ofertantilor :**

In intervalul de timp cuprins intre termenul limita de depunere a cererii si data licitatiei, comisia de licitatie verifică si analizeaza cererile si documentele de participare depuse si afișeză lista cu ofertantii acceptati, cu o zi inainte de data licitatiei, la sediul Primăriei Ulmeni, lista cu ofertanții calificați pentru fiecare trup de pasune supus licitatiei.

Se considera ofertant acceptat, ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de acceptare solicitate prin prezentul caiet de sarcini.

Comisia de licitație întocmește procesul-verbal cu rezultatele verificării și analizarea documentelor de calificare depuse de ofertanți, cu precizarea datei afisarii acestuia.

## **9. Desfășurarea licitației și adjudecarea :**

La data și ora stabilită, presedintele comisiei de licitație declară deschisă ședința de licitație si citește lista ofertanților acceptați.

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

Presedintele comisiei de licitație anunță adjudecatorul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul-verbal de adjudecare a licitației, care va fi semnat de membrii comisiei de licitație, de către adjudecatar și de ceilalți ofertanți.

In termen de 48 de ore de la incheierea procesului verbal de adjudecare a castigatorilor licitatiei, se pot depune contestatii la sediul Primariei comunei Ulmeni, judetul Buzau.

În termen de 5 zile lucratoare de la incheierea procesului-verbal de adjudecare de la comisia de licitatie, dupa ce in prealabil sunt solutionate eventualele contestatii, proprietarul procedează la informarea ofertantului câștigător și la transmiterea invitației pentru semnarea contractului de inchiriere. Contractul de închiriere se va încheia în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

## **10. OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE**

Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să nu tulbure pe locatar în folosința bunului închiriat;
- b) să stabilească perioada de invoire a animalelor la pasunat;
- c) să notifice în scris locatarului orice modificare privind cuantumul chiriei;
- d) să stabilească prin contractul de închiriere obligațiile ce revin locatarului referitor la întreținerea și utilizarea suprafețelor de pășuni, potrivit Amenajamentului pastoral;
- e) să verifice modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale inclusiv a lucrărilor stabilite pentru întreținerea și ameliorarea pășunilor stabilite prin amenajamentul pastoral;
- f) să instiinteze în prealabil utilizatorul de pășuni cu privire la acțiunile de verificare a respectării regimului pastoral ori de câte ori se impune;
- g) anual până la data de 01 martie se verifică respectarea încarcăturii de animale/ha/contract în corelare cu suprafețele utilizate.

Locatarul are următoarele obligații:

- a) să exploateze pășunile închiriate pentru pășunat precum și pentru producerea de furaje;
- b) să execute cu bună credință și la timp lucrările prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Ulmeni, județul Buzău potrivit graficului stabilit;
- c) să întocmească documentația necesară pentru dovedirea executării lucrărilor de întreținere, anunțând reprezentanții Primăriei în vederea constatării în teren;
- c) să achite la termenul stabilit chiria;
- d) să permită accesul în vederea respectării clauzelor contractuale de către reprezentanții Primăriei Comunei Ulmeni;

## **11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- la data expirării duratei stabilite a contractului de închiriere;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata de daune de către locator;
- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat;
- în cazul imposibilității obiective a locatorului de a exploata bunul închiriat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, cu condiția remiterii bunului cel puțin în starea în care a fost preluat;
- în cazul în care se constată faptul că pasunea închiriată nu este folosită în scopul inițial.

## **12. DISPOZIȚII FINALE**

Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă iar în cazul în care părțile nu ajung la înțelegere pe această cale acestea se vor rezolva de către instanțele judecătorești.

Prevederile cuprinse în prezentul Caiet de sarcini privind închirierea prin licitație publică a pășunilor proprietate privată a Comunei Ulmeni sunt parte integrantă din Hotărârea Consiliului local al Comunei Ulmeni și sunt obligatorii.

**Președinte de sedință,**

