



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PNCIU



ORAȘUL PNCIU - CABINET PRIMAR	
R E G I S T R A T U R	
DATA:	28.05.2025
INTRARE NR.	13.561
IEȘIRE	

Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea
Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137
E-mail : contact@primaria-panciu.ro

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 28 mai 2025, UAT Orașul Panciu anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Proiect de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 151,28 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Obiectul proiectului de act normativ îl constituie aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- referatul de necesitate
- referatul de aprobare al proiectului de hotărâre
- textul complet al proiectului de hotărâre
- raportul de specialitate la proiectul de hotărâre

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției www.primaria-panciu.ro, la secțiunea transparență/transparență decizională/dezbateri publice
- la sediul Primăriei Orașului Panciu ;
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției;

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 02.06.2025, orele 10.00

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: contact@primaria-panciu.ro
- prin poștă, pe adresa Primăriei Orașului Panciu , din Orașul Panciu, Str.Titu Maiorescu nr.15, Județul Vrancea

- la sediul instituției, la Registratura Cabinet Primar,
de luni până joi între orele 7.30 – 16.00, vineri între orele 7.30 – 13.30;

Materialele transmise vor purta mențiunea „ Propuneri privind proiectul de act normativ pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 151,28 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul www.primaria-panciu.ro - transparență/transparență decizională/dezbateri publice Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 02 iunie 2025 inclusiv.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție cu următoarele date de contact: telefon 0237 / 275811, e-mail: contact@primaria-panciu.ro, persoane de contact: Dorina Iacob și Crina Manea.



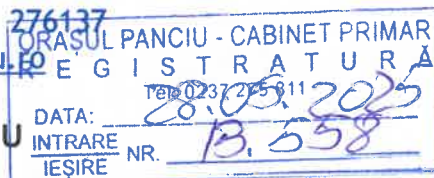
R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PANCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea

Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137

E-mail : contact@primaria-panciu.ro



PRIMARUL ORAȘULUI PANCIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PANCIU, întrunit în ședință extraordinară,

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Panciu la Proiectul de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Agricol și Evidență Funciară ;
- Avizul Comisiei pentru dezvoltare economico-socială buget-finanțe și administrarea domeniului public si privat al orașului ;
- Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertății cetățenilor;
- Prevederile Hotărârii nr. din 02 iunie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea trecerii din domeniul public al Orașului Panciu în domeniul privat al Orașului Panciu a unei suprafețe de 132,34 ha de pășuni ;
- Hotărârea nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Panciu ;
- Raportul de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ing.Seciu Nicolae, legitimație nr.16024 ;
- Dispozițiile art.9 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările si completările ulterioare ;
- Prevederile Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.

18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064 din 11 decembrie 2013, cu modificările și completările ulterioare ;

- Prevederile Anexei nr.2 la Ordinul comun nr.407/2051 din 31 mai 2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 544 din 21 iunie 2013 al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- Dispozițiile în materie din Legea nr.287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art.3, alin.(2), ale art.42, alin.(4), art.80 din Legea nr.24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnica legislativa pentru pentru elaborarea actelor normative republicata, cu modificările ulterioare;
- Dispozițiile art.7, alin.(13) din Legea nr.52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c, alin.(6) lit.b, ale art.139 alin.(3) lit.g, ale art.196 alin(1) lit.a, și ale art.243, alin.(1), lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu, identificată conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

Art.2. Se aprobă Regulamentul privind închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 151,28 ha pășuni aflate în proprietatea privată a Orașului Panciu, conținut în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

Art.3. (1) Prețul minim pe unitatea de suprafață, de la care se pornește închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu este de 320 lei/ha/an conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ing.Seciu Nicolae, legitimație nr.16024.

(2) Se aprobă și se însușește Raportul de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ing.Seciu Nicolae, legitimație nr.16024.

Art.4. Suprafața de pășune rămasă nealocată în urma desfășurării procedurii de închiriere prin atribuire directă, din suprafața de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu, prezentată în anexa nr.1 la prezenta hotărâre, va putea fi atribuită prin licitație publică, în conformitate cu procedura aprobată prin *Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea închirierii prin licitație publică a pășunilor aflate în proprietatea publică/privată a Orașului Panciu.*

Art.5. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării contractelor de închiriere,

cu respectarea perioadei de pășunat.

Art.6. (1) Se aprobă Contractul de închiriere pentru suprafețele de pășune proprietate privată a Orașului Panciu, închiriate prin atribuire directă, conținut în Anexa nr.3 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

(2) Se împuternicește Primarul Orașului Panciu să semneze contractele de închiriere pentru suprafețele de pășune proprietate privată a Orașului Panciu, închiriate prin atribuire directă, urmare a aplicării Regulamentului prevăzut la art.2 din prezenta hotărâre.

Art.7. Anunțul privind inițierea procedurii de închiriere prin atribuire directă se va afișa la sediul Primăriei Orașului Panciu, pe pagina de internet a acesteia și se va publica într-un cotidian local.

Art.8. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul Orașului Panciu prin Compartimentul Registrul Agricol și Evidență Funciară din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Panciu.

Art.9. Prezenta Hotărâre poate fi contestată în termenul și în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10. Hotărârea se va comunica Instituției Prefectului Județul Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate, Primarului Orașului Panciu, Compartimentul Registrul Agricol și Evidență Funciară, Direcției Economice și Compartimentului, Juridic, Administrație Publică Locală și Relația cu Consiliul Local din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Panciu, tuturor persoanelor interesate și va fi adusă la cunoștință publică de către Secretarul General al Orașului Panciu.

PRIMARUL ORAȘULUI PNCIU,

Nicolai MĂRĂSCU

AVIZAT

Secretarul General al Orașului Panciu

Corneliu Silviu BUNGHIUZ



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PANCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea
Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137
E-mail : contact@primaria-panciu.ro

PRIMARUL ORAȘULUI PANCIU

ANEXA NR.1

la

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Identificarea suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu

TRUP PĂȘUNE		DENUMIRE	TARLA, PARCELĂ	Carte funciară	S (ha)
TRUP 1	Panciu	Susita	T.197 , 196, 200, 206, 205, 203, 202 P.3421, 3423, 3419, 3503, 3506, 3508, 3509, 3559, 3557, 3535, 3536	59980 59979 59910 59924 59975 59902 59899 59903 59898 59901 59976 59900	62,64
TRUP 2	Panciu	Neicu	T.226 P.4251 T.222 P.4127	59986 60004	19,50
TRUP 3		Schit	T.93, P1519/1, 1592,1595	51349 51350	0,93

TRUP 4	Movilița	Diocheti-Movilita	T.74, 60, 62, 61 P.698, 814, 816, 823 820	57475 57301 57302 57308 57297	31,18
TRUP 5	Movilița	Haret-Panciu Haret-Movilita	T.114 , 115, 116 P,1772, 1774, 1779, 1781, 1782/1	52853 52852 56158	18,09
	TOTAL PASUNE UAT PANCIU			132,34	

**PRIMARUL ORAȘULUI PANCIU,
Nicolai MĂRĂSCU**

AVIZAT
Secretarul General al Orașului Panciu
Corneliu Silviu BUNGHIUZ



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PÂNCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Pânciu, Vrancea
Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137
E-mail : contact@primaria-panciu.ro

PRIMARUL ORAȘULUI PÂNCIU

ANEXA NR.2

la

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Pânciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

REGULAMENTUL

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ PĂȘUNILOR AFLATE ÎN
PROPRIETATEA PRIVATĂ A ORAȘULUI PÂNCIU**

**PRIMARUL ORAȘULUI PÂNCIU,
Nicolai MĂRĂSCU**

AVIZAT
Secretarul General al Orașului Pânciu
Corneliu Silviu BUNGHIUZ

REGULAMENTUL

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN ATRIBUIRE DIRECTĂ PĂȘUNILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A ORAȘULUI PNCIU

CAPITOLUL 1. Informații generale

1.1 a) În conformitate cu prevederile art.9 alin.2 din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completare Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare :

- *“Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE. ”*

b) Închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul privat al Orașului Pnciu se face cu respectarea prevederilor legale incidente în materie și a amenajamentului pastoral astfel cum acesta a fost aprobat prin Hotărârea nr. Hotărârea nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Pnciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Pnciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Pnciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Pnciu.

c) Primarul Orașului Pnciu, prin Compartimentul Registru Agricol și Evidență Funciară din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Pnciu, verifică respectarea măsurilor pentru folosința pajiștilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

1.2 Prezentul regulament stabilește cerințele și procedura privind atribuirea directă a suprafeței de 132,34 ha de pășuni în proprietatea privată a Orașului Pnciu, pentru care se inițiază procedura de închiriere.

1.3 Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea directă a contractului de închiriere;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, a cerințelor de atribuire a contractului de închiriere;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de locator trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către locator a acelorași reguli pentru toți participanții

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca

orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatari în condițiile legii

1.4 . Legislație relevantă

- O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare ;

- Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare ;

- Ordinul comun nr. 407/2051/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 544/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște

1.5. Scopul închirierii

- a) menținerea suprafeței de pajiște
- b) pasunatul rational pe grupe de animale;
- c) creșterea producției de masă verde

CAPITOLUL 2. Informații generale privind obiectul închirierii

2.1 Obiectul închirierii îl constituie, închirierea suprafețelor de pășune (pajiști permanente) disponibile, care aparțin domeniului privat al Orașului Panciu, prin atribuire directă, pentru care s-a inițiat procedura de închiriere, în baza cererilor crescătorilor de animale, 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, cu modificările și completările ulterioare; ale Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare; ale Ordinului nr. 407/2051/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare, pentru punerea în valoare a pășunilor, Ordinului Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște.

2.2 Utilizarea pășunilor (pajiști permanente) aflate în domeniul privat al Orașului Panciu se face de către crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice, asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor-RNE/SIIE.

CAPITOLUL 3. Condiții generale ale închirierii

a. Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 10 ani. Consiliul Local aprobă durata închirierii prin hotărârea prin care inițiază procedura de închiriere.

b. Pășunile care fac obiectul închirierii prin atribuire directă, vor fi folosite exclusiv pentru

pășunatul animalelor, în acest sens chiriașul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat eficient în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului.

c. După atribuirea directă a terenului și încheierea contractului de închiriere, locatarul nu poate subînchiria terenul, clauză ce va fi prevăzută în contractul de închiriere.

d. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuielile sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora trage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către autoritățile competente a amenzilor contravenționale.

e. Închirierea suprafețelor de pășune se realizează prin atribuire directă, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatașilor, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul Orașului Panciu, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare.

f. Cererile solicitantilor se depun în conformitate cu prevederile anunțului făcut public de către Orașul Panciu, așa cum este prevăzut în Cap.5 al prezentului Regulament.

g. Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul Orașului Panciu cu care se încheie contracte de închiriere prin atribuire directă trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preempțiune, cu condiția de a face dovada desfășurării de activitate economică specifică domeniului respectiv. Acestea vor depune un tabel cu membrii asociației/ cooperativei agricole locale/grupului de producători locali, crescători locali de animale având un număr de animale înscrise în Registrul Național al Exploatașilor -RNE care asigură încărcătura minimă 0,3 UVM/ha.

h. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor art.9 alin.1 din Ordonanța 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, cu modificările și completările ulterioare, crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatașilor-RNE.

i. Primarul, stabilește prin dispoziție responsabilul de contract din cadrul Compartimentului Impozite și Taxe Locale-PF/PJ din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, care asigură controlul cu privire la respectarea prevederilor contractuale stabilite pentru pajiștile închiriate, urmărind încasarea și executarea sumelor rezultate din executarea contractelor de închiriere a pășunilor aflate în domeniul privat al Orașului Panciu, urmând ca acesta, după caz, să prezinte un raport complet Secretarului General al Orașului Panciu, punând în vedere acestuia orice situație de natură a atrage rezilierea/încetarea contractului.

j. Pentru controlul respectării regimului pastoral și a prevederilor amenajamentelor pastorale, utilizatorii de pajiști vor permite accesul personalului împuternicit, după înștiințarea prealabilă a acestora, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. 1 Chiria și capacitatea de pășunat

a) Prețul minim pe unitatea de suprafață, de la care se pornește închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu este de 320 lei/ha/an conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ing.Seciu Nicolae, legitimație nr.16024.

b) Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 martie a anului în curs și 70% până la data de 30 decembrie a anului în curs.

c) Chiria se indexează anual cu rata inflației.

d) Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

e) Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

f) Pretul minim al închirierii și capacitatea de pășunat sau încărcătura optimă de animale se stabilesc pentru fiecare trup de pășune, prin anexa la hotărârea de inițiere a procedurii de închiriere a pășunilor disponibile, după cum urmează:

TRUP PĂȘUNE		DENUMIRE	TARLA, PARCELĂ	Carte funciară	S (ha)
TRUP 1	Panciu	Susita	T.197 , 196, 200, 206, 205, 203, 202 P.3421, 3423, 3419, 3503, 3506, 3508, 3509, 3559, 3557, 3535, 3536	59980 59979 59910 59924 59975 59902 59899 59903 59898 59901 59976 59900	62,64
TRUP 2	Panciu	Neicu	T.226 P.4251 T.222 P.4127	59986 60004	19,50
TRUP 3		Schit	T.93, P1519/1, 1592,1595	51349 51350	0,93
TRUP 4	Movilița	Diocheti- Movilita	T.74, 60, 62, 61 P.698, 814, 816, 823 820	57475 57301 57302 57308 57297	31,18
TRUP 5	Movilița	Haret-Panciu Haret- Movilita	T.114 , 115, 116 P,1772, 1774, 1779, 1781, 1782/1	52853 52852 56158	18,09
	TOTAL PASUNE UAT PANCIU			132,34	

Conversia în UVM a speciilor de animale

Categorii de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci și alte bovine mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

CAPITOLUL 4. Condiții specifice de solicitare în vederea atribuirii directe

a) Pășunile în suprafață de 151, 28 ha se vor închiria doar crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice, asociațiilor crescătorilor locali, cooperativelor agricole locale, grupurilor de producători locali, care dovedesc că dețin în proprietate numărul de animale necesar în vederea asigurării încărcăturii optime, membrii ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul Orașului Panciu.

b) Solicitanții vor depune la Registratura Cabinet Primar o cerere de atribuire directă a pășunii (anexa nr.1 la prezentul regulament), cu specificarea expresă a trupului de pășune (denumire, tarla, etc.) solicitat, a suprafeței și a numărului de animale deținut, alături de care se atașează documentele solicitate.

4.1 Documente de participare pentru persoanele fizice

a. Cerere de inchiriere -original

b. Copie conform cu originalul C.I. sau B.I., din care sa rezulte ca solicitantul are domiciliul stabil pe raza Orașului Panciu. În caz de reprezentare, aceasta se realizează prin procură notarială (în original).

c. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

d. Declarație dată pe propria răspundere -original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu (anexa 3). Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

e. Adeverința -original, de la registrul agricol privind numărul de animale deținute.

f. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonări) nu se consideră obligații de plată restante.

g. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4). -original

h. Formular de ofertă. (anexa 5). -original

4.2. Documente de participare pentru persoanele juridice :

a. Cerere de inchiriere.- original

b. Dovada calității de reprezentant al persoanei juridice - copie CI/BI, conform cu originalul și împuternicire - în original.

c. Certificat de înmatriculare la ONRC și după caz, statut/actul constitutiv- copie conform cu originalul;

d. Certificat constatator emis de ONRC , valabil la data depunerii ofertei, în original, din care sa rezulte ca are:

- sediul social pe raza Orașului Panciu
- obiect de activitate, activitățile cod CAEN: 0141 -creșterea bovinelor de lapte; 0142 -

creșterea altor bovine; 0145 - creșterea caprinelor și ovinelor; 0240 -Activitati de servicii conexe agriculturi

- că nu este in procedura de faliment sau lichidare.

e. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

f. Declarație dată pe propria răspundere - original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu (anexa 3). Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

g. Adeverința- original, de la registrul agricol privind numărul de animale deținute.

h. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eșalonări) nu se considera obligații de plată restante.

i. Declarație dată pe propria răspundere -original, că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4).

j. Formular de ofertă. (anexa 5).-original

4.3 Documente de participare pentru persoanele juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali

a. Cerere de închiriere -original

b. Declarația pe proprie răspundere -original, dată de către reprezentantul legal al persoanei juridice constituită în formă asociativă prin care toți membrii își exprimă acceptul pentru închiriere, susținută de o listă nominală în care se specifică și animalele deținute în funcție de specie și vârstă, de către toți membrii, defalcate pe fiecare membru în parte.

c. Dovada înființării (statut /act constitutiv, certificate de înregistrare, certificate constatator/ sentința civilă de înființare) pentru persoanele juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, că au sediul social pe raza Orașului Panciu - copie conform cu originalul. De asemenea, membrii asociației crescătorilor de animale trebuie să facă dovada că au domiciliul pe raza Orașului Panciu (copie după actul de identitate), iar animalele deținute de aceștia sunt înscrise în RNE /SIIE (adeverință în original).

d. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

e. Declarație dată pe propria răspundere de către reprezentantul legal, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu (anexa 3). -original. Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale caror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

f. Declarație pe propria răspundere dată de reprezentantul legal, din care să rezulte

ca entitatea nu se află în procedură de lichidare.-original

g. Adeverinta de la registrul agricol privind numarul de animale detinute.-original

h. Certificat de atestare fiscala din care să rezulte că entitatea nu are obligații de plata restante la bugetul local al Orașului Panciu. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonări) nu se consideră obligații de plată restante.

i. Certificate de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul si membrii entitatii, crescatorii de animale, nu au datorii la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligatiile de plata pentru care s-au acordat inlesniri de plata (amanari sau esalonari) nu se considera obligatii de plata restante.

j. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minima de 0,3 UVM/ha, in toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4). - original

k. Formular de ofertă. (anexa 5)- original

4.4. Instrucțiuni privind modul de elaborare si prezentare al ofertelor

A. 1. Plicul exterior va conține următoarele documente :

Persoane juridice

a. Cerere de inchiriere.- original

b. Dovada calității de reprezentant al persoanei juridice - copie CI/BI, conform cu originalul și împuternicire - în original.

c. Certificat de înmatriculare la ONRC și dupa caz, statut/actul constitutiv- copie conform cu originalul;

d. Certificat constatator emis de ONRC , valabil la data depunerii ofertei, in original, din care sa rezulte ca are:

- sediul social pe raza UAT Petrosani
- obiect de activitate, activitatile cod CAEN: 0141 -creșterea bovinelor de lapte; 0142 - creșterea altor bovine; 0145 - creșterea caprinelor și ovinelor; 0240 -Activitati de servicii conexe agriculturi
- ca nu este in procedura de faliment sau lichidare.

e. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, in original semnate si stampilate.

f. Declarație dată pe propria răspundere - original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu (anexa 3). Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

g. Adeverinta- original, de la registrul agricol privind numarul de animale detinute.

h. Certificat de atestare fiscala din care să rezulte că solicitantul nu are obligatii de plata restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonări) nu se considera obligatii de plată restante.

i. Declarație dată pe propria răspundere -original, că poate respecta cel puțin

încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4).

Persoane juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali

a. Cerere de închiriere -original

b. Declarația pe proprie răspundere -original, data de către reprezentantul legal al persoanei juridice constituită în forma asociativă prin care toți membrii își exprimă acceptul pentru închiriere, susținută de o listă nominală în care se specifica și animalele deținute în funcție de specie și vârstă, de către toți membrii, defalcate pe fiecare membru în parte.

c. Dovada înființării (statut /act constitutiv, certificate de înregistrare, certificate constatator/ sentința civilă de înființare) pentru persoanele juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, că au sediul social pe raza Orașului Panciu - copie conform cu originalul. De asemenea, membrii asociației crescătorilor de animale trebuie să facă dovada că au domiciliul pe raza Orașului Panciu (copie după actul de identitate), iar animalele deținute de aceștia sunt înscrise în RNE /SIIE (adeverință în original).

d. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

e. Declarație dată pe propria răspundere de către reprezentantul legal, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu (anexa 3). -original. Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale caror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

f. Declarație pe propria răspundere data de reprezentantul legal, din care să rezulte că entitatea nu se află în procedură de lichidare.-original

g. Adeverința de la registrul agricol privind numărul de animale deținute.-original

h. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că entitatea nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonări) nu se consideră obligații de plată restante.

i. Certificate de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul și membrii entității, crescătorii de animale, nu au datorii la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonări) nu se consideră obligații de plată restante.

j. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4). – original

Persoane fizice:

a. Cerere de închiriere -original

b. Copie conform cu originalul C.I. sau B.I., din care să rezulte că solicitantul are domiciliul stabil pe raza Orașului Panciu . În caz de reprezentare, aceasta se realizează prin procură notarială (în original).

c. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate

în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

d. Declarație dată pe propria răspundere -original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu. (anexa 3). Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

e. Adeverința -original, de la registrul agricol privind numărul de animale detinute.

f. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonari) nu se considera obligații de plată restante.

g. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat.(anexa 4). –original

A. 2. Ofertele se depun la sediul locatorului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica denumirea pășunii pentru care se depune oferta precum și numele/denumirea ofertantului, nr. telefon și domiciliul/sediul social al acestuia și cuvintele "A nu se deschide înainte de data de , ora

B. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Orice persoană interesată are dreptul de a transmite o cerere la procedura de atribuire a contractului de închiriere și locatorul are obligația să asigure obținerea documentelor de atribuire către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens.

Oferta va fi depusă într-un exemplar și va fi semnată de ofertant. Oferta se depune la Registratura Cabinet Primar, Strada Titu Maiorescu nr.15, Orașul Panciu, Județul Vrancea, până la data și ora limită menționată în anunțul de atribuire directă.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAPITOLUL 5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă

a) Pentru punerea în valoare a pășunilor aflate în domeniul privat al Orașului Panciu și pentru folosirea eficientă a acestora, Orașul Panciu, aduce la cunostință publică prin afișare la sediul instituției, pe pagina de internet și într-un cotidian local, anunțul cu privire la inițierea procedurii de închiriere prin atribuire directă.

b) Anunțul prevăzut la lit.a, (anexa nr.2 la prezentul regulament), va cuprinde:

1. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2. informații generale privind obiectul procedurii de închiriere, în special descrierea și

- identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3. durata închirierii;
 4. prețul minim al închirierii și pragul stabilit de strigare pentru departajare, în cazul în care există mai multe cereri pentru aceeași pășune.
 5. informații privind modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentelor necesare participării la procedura de atribuire directă, denumirea și datele de contact ale biroului din cadrul locatorului de la care se poate obține un exemplar din acestea;
 6. informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă,
 7. data, ora și locul la care se va desfășura ședința de deschidere a ofertelor;
 8. modalitatea de comunicare a rezultatelor finale către participanți;
 9. termenul și modalitățile de depunere a contestațiilor și de soluționare a acestora;
 10. termenul limită pentru semnarea contractului;
 11. orice alte informații sau documente considerate necesare de către autoritatea contractantă;

c) Procedura de atribuire directă se desfășoară dacă există cel puțin un solicitant care îndeplinește condițiile stabilite în prezentul regulament.

d) La data și ora stabilită conform anunțului, comisia de evaluare și atribuire, în prezența ofertanților, va desfășura procedura conform prezentului regulament.

e) Comisia de evaluare și atribuire verifică ca cererea să conțină toate documentele și datele solicitate prin prezentul regulament, urmând să ia act de acestea și să încheie un proces verbal de atribuire directă.

f) În cazul în care o ofertă nu respectă toate cerințele sau nu conține toate documentele solicitate prin prezentul regulament, este declarată neconformă și va fi descalificată.

g) Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe raza Orașului Panciu care solicită închirierea prin atribuire directă, trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preemțiune, cu condiția să facă dovada desfășurării activității economice specifice domeniului.

h) În situația în care există două sau mai multe cereri de atribuire directă pentru aceeași suprafață, cu toate documentele valabile, în prezența ofertanților, comisia va proceda la deschiderea ofertelor financiare și va atribui terenul în favoarea solicitantului care a oferit prețul cel mai mare.

i) În situația în care una dintre persoanele care au depus o ofertă valabilă, nu se prezintă la data și ora prevăzute în anunț, comisia va proceda la deschiderea ofertelor financiare chiar și în lipsa ofertantului și va atribui terenul în favoarea solicitantului care a oferit prețul cel mai mare.

j) Ofertele depuse după termenul limită de depunere precizat în anunț, se returnează nedeschise.

k) Comisia de atribuire are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile prevăzute în prezentul regulament.

l) Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de atribuire directă, comisia de atribuire directă poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal de atribuire directă și notificate în mod

corespunzător solicitanților.

m) La finalizarea fiecărei etape de verificare a valabilității ofertei și a ofertei financiare, comisia va proceda la întocmirea a câte unui proces verbal de atribuire directă, pentru fiecare pasune în parte.

n) Centralizarea rezultatelor va fi afișată și la avizierul Primăriei Orașului Panciu.

o) Comunicarea rezultatelor - se va face după finalizarea fiecărei ședințe de atribuire, verbal și în scris către toți ofertanții.

p) Contestațiile la procedura de închiriere prin atribuire directă se vor putea depune în termen de 24 de ore de la afișarea centralizatorului la avizierul Primăriei Orașului Panciu.

q) Soluționarea contestațiilor se va face de către comisia numită în acest sens, în termen de 1 zi lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a acestora.

r) După soluționarea contestațiilor, se va proceda la informarea ofertanților câștigători și la transmiterea invitației pentru semnarea contractului de închiriere, atât telefonic cât și în scris.

s) Atribuirea directă se va face printr-un raport de evaluare, aprobat de Primarul Orașului Panciu, în urma finalizării procedurii de atribuire și a soluționării eventualelor contestații.

t) Încheierea contractului de închiriere, se va face în baza raportului de evaluare, în termen de cel mult 10 zile de la data comunicării către ofertantul desemnat câștigător a rezultatului privind închirierea prin atribuire directă a pășunii.

u) Predarea suprafețelor de pășune proprietatea privată a Orașului Panciu se va face după încheierea contractelor de închiriere, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Suprafețele de pășune proprietatea privată a Orașului Panciu, rămase neatribuite ca urmare a aplicării prezentului regulament, vor fi închiriate prin procedura aprobată prin *Hotărâre a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea închirierii prin licitație publică a pășunilor aflate în proprietatea publică/privată a Orașului Panciu*.

v) Trupurile de pășune, ile fizice, suprafața și prețul de pornire la licitație vor fi cele prezentate în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

CAPITOLUL 6. Drepturile și obligațiile părților

6.1. Drepturile proprietarului (locatorului) sunt următoarele:

a. Să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.

b. Să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal.

c. Să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare.

d. Să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște.

e. Să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

f. Să modifice prin act adițional prevederile contractului de închiriere, în situația în care pe parcursul derulării acestuia, apar modificări sau completări ale actelor normative aplicabile/regulamente/amenajament pastoral, etc, care contravin prevederilor contractelor de închiriere.

6.2. Obligațiile proprietarului (locatarului) sunt următoarele :

- a. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- b. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c. Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d. Să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

6.3. Drepturile chiriașului (locatarului):

Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

6.4. Obligațiile chiriașului (locatarului) sunt următoarele:

- a. să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract.
- b. să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- c. să plătească chiria la termenul stabilit.
- d. să respecte cel puțin încărcătura minimă 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- e. să comunice în scris Primăriei Orașului Panciu, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f. să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- g. să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- h. să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- i. să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- j. să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- k. să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l. să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere;
- m. să restituie locatarului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n. să plătească 30% din prima de asigurare.
- o. să plătească taxa pe teren stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- p. să respecte perioada de pășunat
- q. să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în amenajamentul pastoral.
- r. să înregistreze în registrul agricol și să actualizeze datele declarate cu privire la efectivele de animale deținute.
- s. să mențină, pe toată durata contractului, suprafața de pajiște eligibilă pentru subvenția APIA existentă la data încheierii contractului, iar în planul de lucrări propus anual să includă și lucrări care trebuie executate în scopul menținerii eligibilității suprafeței de pajiște.

- ș. să prezinte locatarului, în termen de 3 zile de la solicitare, situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
- t. să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;
- ț. Să respecte Amenajamentul pastoral.
- u. alte obligații prevăzute de lege sau hotărâre a consiliului local;

CAPITOLUL 7. Clauze referitoare la încetarea contractului

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații :

- a. În cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b. Pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c. La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- g. În cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h. Neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i. În cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j. Schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k. În cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

CAPITOLUL 8. Forța majoră

- a. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- b. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
- c. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.
- d. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

CAPITOLUL 9. Soluționarea litigiilor

- a) . Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi

soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

b) . Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

c) . Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1798 din Codul Civil.

CAPITOLUL 10. Dispoziții finale

Proprietarul are dreptul de a verifica prin împuterniciții săi respectarea condițiilor contractuale de către chiriaș și de a hotărî când este cazul continuarea sau încetarea contractului.

La data actualizării amenajamentului pastoral contractele de inchiriere vor fi modificate, prin act adițional.

CERERE
Către Unitatea Administrativ Teritorială Orașul Panciu

Persoană fizică

Subsemnatul/Subsemnata, (numele, prenumele, inițiala tatălui), domiciliat/domiciliată în localitatea orașul..... județul str nr , codul poștal , nr. telefon: ,nr. fax: ,..... adresa e-mail , cod din Registrul Național al Exploatațiilor , posesor / posesoare al/a BI/CI seria nr ,CNP.....

Persoană juridică / Formă asociativă

.....(denumirea solicitantului) , cu sediul în localitatea orașul str. nr. județul , înregistrat la Registrul comerțului cu nr , cod unic de înregistrare/Registrul asociațiilor și fundațiilor cu nr , după caz, reprezentat prin , în calitate de reprezentant legal, posesor al BI/CI seria nr , CNP ,nr. telefon:..... solicit închirierea pășunii în suprafață de ha, pentru un efectiv de capete bovine, capete ovine/caprine, capete cabaline, reprezentând U.V.M. total.

Am luat la cunoștință prevederile Hotărârii nr. din 02 iunie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă
Anexez următoarele documente:

Persoană fizică:

- o copie CI/BI -conform cu originalul*
- o extras din RNE /SIIE - original*
- o adeverință eliberată de medical veterinar de liberă practică. - original*
- o declarație data pe propria răspundere din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Petrosani - original*
- o adeverința de la registrul agricol - original*
- o certificat de atestare fiscală - original*
- o declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat- original*
- o program de exploatare a pajiștilor în bune condiții agricole și de mediu care va conține propuneri de îmbunătățire a suprafețelor pășunabile și se vor specifica punctual lucrările ce se vor executa. - original*

o formular de ofertă- original

Persoană juridică:

- o certificat de înmatriculare la ONRC, statut/act constitutiv; - conform cu originalul*
- o certificat constatator emis de ONRC - original*
- o copie CI/BI și împuternicire reprezentant*
- o extras din RNE/SIIE - original*
- o adeverință eliberată de medical veterinar de liberă practică- original*
- o declarație data pe propria răspundere din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Petrosani- original*
- o adeverința de la registrul agricol - original*
- o certificat de atestare fiscala - original*
- o declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minima de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat- original*
- o program de exploatare a pajiștilor în bune condiții agricole și de mediu care va conține propuneri de îmbunătățire a suprafețelor pășunabile și se vor specifica punctual lucrările ce se vor executa. - original*
- o formular de ofertă- original*

Persoane juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali:

- o declarația pe proprie răspundere data de către reprezentantul legal al persoanei juridice constituită în forma asociativă prin care toți membrii își exprimă acceptul pentru închiriere- original*
- o listă nominală în care se specifica și animalele deținute în funcție de specie și vârstă, de către toți membrii, defalcate pe fiecare membru în parte. - original*
- o dovada infiintarii (statut /act constitutiv, certificate de înregistrare, certificate constatator/ sentința civilă de înființare) - conform cu originalul*
- o copii acte de identitate membrii*
- o extrase din RNE /SIIE- original*
- o adeverințe eliberate de medical veterinar de liberă practică- original*
- o declarație dată pe propria răspundere de către reprezentantul legal, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Petrosani. - original*
- o declarație pe propria răspundere data de reprezentantul legal, din care sa rezulte ca entitatea nu se află în procedură de lichidare.- original*
- o adeverințe de la registrul agricol - original o certificate de atestare fiscala - original*
- o declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minima de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat- original*
- o program de exploatare a pajiștilor în bune condiții agricole și de mediu care va conține propuneri de îmbunătățire a suprafețelor pășunabile și se vor specifica punctual lucrările ce se vor executa. - original*
- o formular de ofertă- original*

Solicitant,

(numele și prenumele /denumirea în clar, semnătura)

**JUDEȚUL VRANCEA
ORAȘUL PANCIU
COMPARTIMENT REGISTRUL AGRICOL ȘI EVIDENȚĂ FUNCİARĂ
Nr. 2025**

**ANUNȚ
ÎN ATENȚIA CRESCĂTORILOR DE ANIMALE**

Orașul Panciu - prin Compartimentul Registru Agricol și Evidență Funciară, cu sediul în Orașul Panciu, str. Titu Maiorescu, nr. 15, județul Vrancea, telefon 0237/275.811, fax 0237/276.137, cod fiscal 4447320, adresa de e-mail contact@primaria-panciu.ro organizează procedura de atribuire directă unei suprafețe de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu, sens în care vă invităm să depuneți, la Registratura Cabinet Primar, situată în str. Titu Maiorescu, nr.15, cereri de închiriere formulate conform prezentului anunț.

I. Procedura de atribuire a contractului de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile:

1. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare ;
2. Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare ;
3. Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;
4. Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
5. Dispozițiilor în materie din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.
6. Hotărârea nr. din 02 iunie a Consiliului Local al Orașului Panciu pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă
7. Hotărârea nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Panciu ;

II. Obiectul închirierii îl constituie închirierea unei suprafețe de 132,34 ha de pășuni aflate în proprietatea privată a Orașului Panciui, identificate după cum urmează :

TRUP PĂȘUNE		DENUMIRE	TARLA, PARCELĂ	Carte funciară	S (ha)
TRUP 1	Panciui	Susita	T.197 , 196, 200, 206, 205, 203, 202 P.3421, 3423, 3419, 3503, 3506, 3508, 3509, 3559, 3557, 3535, 3536	59980 59979 59910 59924 59975 59902 59899 59903 59898 59901 59976 59900	62,64
TRUP 2	Panciui	Neicu	T.226 P.4251 T.222 P.4127	59986 60004	19,50
TRUP 3		Schit	T.93, P1519/1, 1592,1595	51349 51350	0,93
TRUP 4	Movilița	Diocheti- Movilita	T.74, 60, 62, 61 P.698, 814, 816, 823 820	57475 57301 57302 57308 57297	31,18
TRUP 5	Movilița	Haret-Panciui Haret- Movilita	T.114 , 115, 116 P,1772, 1774, 1779, 1781, 1782/1	52853 52852 56158	18,09
	TOTAL PASUNE UAT PANCIU			132,34	

III. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația obiectivului ce se va închiria, va fi de: producere de furaje, iarbă și alte plante erbacee pentru animale, punerea în valoare a pășunii prin pășunat și folosirea eficientă a acestuia în vederea producerii de furaje.

IV. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu sunt cele prevăzute de:

- O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare ;
- Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare ;

- Ordinul comun nr.407/2051/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.544/2013 al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;
- Hotărârea nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Panciu ;
- Hotărârea nr. din 02 iunie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

V. Condiții generale ale închirierii

a) Regimul bunurilor utilizate de locator respectiv bunurile utilizate de locatar în derularea închirierii.

a.1 În derularea închirierii, bunurile preluate de locatari sunt cele prevăzute în tabelul de la pct.II .

a.2 Locatarul nu are bunuri proprii

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, în faza desfășurării activităților propuse, cad în sarcina locatarului.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați a măsurilor legale.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pășunile care fac obiectul închirierii, vor fi folosite exclusiv pentru pășunatul animalelor, în acest sens chiriașul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat eficient în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului.

d) Interdicția subînchirierii bunului închiriat /posibilitatea subînchirierii, după caz.

După adjudecarea și încheierea contractului de închiriere, locatarul nu poate subînchiria obiectul închiriat iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

e) Durata închirierii:

Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea

nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat.

f) Chiria

1. Prețul minim pe unitatea de suprafață, de la care se pornește închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu este de 320 lei/ha/an conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat ing.Seciu Nicolae, legitimație nr.16024.

2. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 martie a anului în curs și 70% până la data de 30 decembrie a anului în curs.

3. Chiria se indexează anual cu rata inflației.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

6. Pretul minim al închirierii și capacitatea de pășunat sau încărcătura optimă de animale se stabilesc pentru fiecare trup de pășune, prin anexa la hotărârea de inițiere a procedurii de închiriere a pășunilor disponibile, după cum urmează:

TRUP PĂȘUNE		DENUMIRE	TARLA, PARCELĂ	Carte funciară	S (ha)	lei/ha/an	Prețul minim de pornire al proced. de atribuire directă
TRUP 1	Panciu	Susita	T.197 , 196, 200, 206, 205, 203, 202 P.3421, 3423, 3419, 3503, 3506, 3508, 3509, 3559, 3557, 3535, 3536	59980 59979 59910 59924 59975 59902 59899 59903 59898 59901 59976 59900	62,64	320	20.044,80
TRUP 2	Panciu	Neicu	T.226 P.4251 T.222 P.4127	59986 60004	19,50	320	6.240,00
TRUP 3		Schit	T.93, P1519/1, 1592,1595	51349 51350	0,93	320	297,60
TRUP 4	Movilița	Diocheti-Movilita	T.74, 60, 62, 61 P.698, 814, 816, 823 820	57475 57301 57302 57308 57297	31,18	320	9.977,60
TRUP 5	Movilița	Haret-Panciu Haret-Movilita	T.114 , 115, 116 P,1772, 1774, 1779, 1781, 1782/1	52853 52852 56158	18,09	320	5.788,80
	TOTAL PASUNE UAT PNCIU				132,34		42.348,80

7. Conversia în UVM a speciilor de animale

Categorii de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci și alte bovine mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

g) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectului închirierii

1. Pentru bunurile care fac obiectul prezentului anunț se impun condiții speciale conform Hotărârii nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Panciu.

2. Utilizarea pășunilor aflate în domeniul privat al Orașului Panciu se face de către crescătorii de animale, persoane fizice sau juridice, asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor-RNE/SIIE.

3. Închirierea suprafețelor de pășune se realizează prin atribuire directă, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor-RNE/SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul Orașului Panciu, proportional cu efectivele de animale deținute în exploatație.

j. Cererile solicitanților, conform modelului atasat, alături de documentele solicitate, se depun în conformitate cu prevederile anunțului, pana la data de....., ora, așa cum este prevăzut în Cap.5 al Regulamentului de închiriere prin atribuire directă, a pășunilor proprietatea privată a Orașului Panciu.

k. Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul Orașului Panciu cu care se încheie contracte de închiriere prin atribuire directă trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preempțiune, cu condiția de a face dovada desfășurării de activitate economică specifică domeniului respectiv. Acestea vor depune un tabel cu membrii asociației/ cooperativei agricole locale/grupului de producători locali, crescători locali de animale având un număr de animale înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor-RNE care asigură încărcătura minimă 0,3 UVM/ha.

l. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor art.9 alin.(1) din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare, crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor-RNE.

m. Pășunile în suprafață de 151,28 ha se vor închiria doar crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice, asociațiilor crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurilor de producători locali, care dovedesc că dețin în proprietate numărul de animale necesar în vederea asigurării încărcăturii optime, membrii ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul Orașului Panciu.

VI. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

1. Ofertele se redactează în limba română și pot fi transmise/depuse la sediul locatorului, în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.

2. Termenul limită pentru depunerea cererilor este data de..... ora

3. Numărul de exemplare este unul, în original.

4. Pe plicul exterior se va indica denumirea pășunii pentru care se depune oferta precum și numele/denumirea ofertantului, nr. telefon și domiciliul/sediul social al acestuia și cuvintele **“A nu se deschide înainte de data de , ora**”

5. Orice persoană interesată are dreptul de a transmite o cerere la procedura de atribuire a contractului de închiriere și locatorul are obligația să asigure obținerea documentelor de atribuire către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens.

6. Cerințe minime de participare la licitație:

Plicul exterior va conține următoarele documente :

Persoane juridice

k. Cerere de inchiriere.- original

l. Dovada calității de reprezentant al persoanei juridice - copie CI/BI, conform cu originalul și împuternicire - în original.

m. Certificat de înmatriculare la ONRC și după caz, statut/actul constitutiv- copie conform cu originalul;

n. Certificat constatator emis de ONRC , valabil la data depunerii ofertei, in original, din care sa rezulte ca are:

- sediul social pe raza Orașului Panciu

- obiect de activitate, activitățile cod CAEN: 0141 -creșterea bovinelor de lapte; 0142 - creșterea altor bovine; 0145 - creșterea caprinelor și ovinelor; 0240 -Activități de servicii conexe agriculturi

- ca nu este in procedura de faliment sau lichidare.

o. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, in original semnate si stampilate.

p. Declarație dată pe propria răspundere - original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu . Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

q. Adeverința- original, de la registrul agricol privind numărul de animale detinute.

r. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amanari sau esalonari) nu se considera obligații de plată restante.

s. Declarație dată pe propria răspundere -original, că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, in toate zilele perioadei de pășunat.

Persoane juridice-asociatii ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producatori locali

a. Cerere de inchiriere -original

b. Declarația pe proprie răspundere -original, data de către reprezentantul legal al persoanei juridice constituită în forma asociativă prin care toți membrii își exprimă acceptul pentru închiriere, susținută de o listă nominală în care se specifica și animalele deținute în funcție de specie și vârstă, de către toți membrii, defalcate pe fiecare membru în parte.

c. Dovada infiintarii (statut /act constitutiv, certificate de înregistrare, certificate constatator/ sentința civilă de înființare) pentru persoanele juridice-asociații ale crescătorilor de animale, cooperativele agricole locale, grupurile de producatori locali, că au sediul social pe raza Orașului Panciu - copie conform cu originalul. De asemenea, membrii asociației crescătorilor de animale trebuie să facă dovada că au domiciliul pe raza Orașului Panciu (copie după actul de identitate), iar animalele deținute de aceștia sunt înscrise în RNE /SIIE (adeverință în original).

d. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

e. Declarație dată pe propria răspundere de către reprezentantul legal, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu -original. Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale caror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

f. Declarație pe propria răspundere data de reprezentantul legal, din care să rezulte că entitatea nu se află în procedură de lichidare.-original

g. Adeverința de la registrul agricol privind numărul de animale deținute.-original

h. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că entitatea nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonari) nu se consideră obligații de plată restante.

i. Certificate de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul și membrii entității, crescătorii de animale, nu au datorii la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonari) nu se consideră obligații de plată restante.

j. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat. – original

Persoane fizice:

h. Cerere de inchiriere -original

i. Copie conform cu originalul C.I. sau B.I., din care să rezulte că solicitantul are domiciliul stabil pe raza Orașului Panciu. În caz de reprezentare, aceasta se realizează prin procură notarială (în original).

j. Extras din RNE și/sau SIIE care atestă numărul de animale identificate și înregistrate în RNE și/sau SIIE detaliat pe crotalii, însoțit de o adeverință din care să rezulte același număr de animale, eliberate de medicul veterinar de liberă practică, în original semnate și stampilate.

k. Declarație dată pe propria răspundere -original, din care să reiasă că efectivul de

animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu. Animalele pot face obiectul contractelor de închiriere valabile la data depunerii cererii, însă ale căror durată expiră înainte de data la care suprafața de pășune solicitată devine disponibilă.

l. Adeverința -original, de la registrul agricol privind numărul de animale deținute.

m. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că solicitantul nu are obligații de plată restante la bugetul local al Orașului Panciu, valabil la data deschiderii ofertei, -original. Obligațiile de plată pentru care s-au acordat înlesniri de plată (amânări sau eşalonari) nu se consideră obligații de plată restante.

n. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, în toate zilele perioadei de pășunat. –original

Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va exprima în lei/an, reprezentând chiria anuală pentru pasunea oferită, pornind de la prețul minim stabilit conform CAP. V. lit.f, pct 7 din prezentul anunt.

VII. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă

1. Actuala procedură a fost demarată la data de, prin aducerea la cunoștință publică prin afisare la sediul instituției, pe pagina de internet a instituției și într-un cotidian local .

2. În concordanță cu data de demarare a procedurii de atribuire, locatorul stabilește ca termen limită de depunere a ofertelor data de ora

3. Deschiderea și analizarea cererilor/ofertelor depuse se va efectua de către o comisie de atribuire directă și evaluare, stabilită prin dispoziție a Primarului Orașului Panciu, la data de, ora în sala de ședințe, a Consiliului Local al Orașului Panciu.

4. Prezenta ofertanților la data și ora stabilită la punctul anterior este recomandată.

5. Procedura de atribuire directă se desfășoară dacă există cel puțin un solicitant care îndeplinește condițiile stabilite în prezentul regulament.

6. La data de.....ora, comisia de evaluare și atribuire, în prezența ofertanților, va începe procedura de analizare și evaluare a cererilor, conform Regulamentului aprobat prin Hotărârea nr. din2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu .

7. Comisia de evaluare și atribuire verifică ca cererea să conțină toate documentele și datele solicitate prin regulament, urmând să ia act de acestea și să încheie un proces verbal de atribuire directă.

8. În cazul în care o ofertă nu respectă toate cerințele sau nu conține toate documentele solicitate prin prezentul regulament, este declarată neconformă și va fi descalificată.

9. Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe raza Orașului Panciu care solicită închirierea prin atribuire directă, trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preempțiune, cu condiția să facă dovada desfășurării activității economice specifice domeniului

10. În situația în care există două sau mai multe cereri de atribuire directă pentru aceeași suprafață, cu toate documentele valabile, în prezența ofertanților, comisia va proceda la deschiderea ofertelor financiare și va atribui terenul în favoarea solicitantului care a oferit prețul cel mai mare.

11. În situația în care una dintre persoanele care au depus o ofertă valabilă, nu se prezintă la data și ora prevăzute în anunț, comisia va proceda la deschiderea ofertelor financiare și în lipsa ofertanților și va atribui terenul în favoarea solicitantului care a oferit prețul cel mai mare.

12. Ofertele depuse după termenul limită de depunere, respectiv data de orase returnează nedeschise.

13. Comisia de atribuire are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile prevăzute în regulamentul.

14. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de atribuire directă, comisia de atribuire directă poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal de atribuire directă și notificate în mod corespunzător solicitanților.

15. La finalizarea fiecărei etape de verificare a valabilității ofertei și a ofertei financiare, după aplicarea pasului de strigare, comisia va proceda la întocmirea a câte unui proces verbal de atribuire directă, pentru fiecare pasune în parte.

16. Centralizarea rezultatelor va fi afișată și la avizierul Primăriei Orașului Panciu.

17. Comunicarea rezultatelor - se va face după finalizarea fiecărei ședințe de atribuire, verbal și în scris către toți ofertanții.

18. Contestațiile la procedura de închiriere prin atribuire directă se vor putea depune în termen de 24 de ore de la afișarea centralizatorului la avizierul Primăriei Orașului Panciu.

19. Soluționarea contestațiilor se va face de către comisia numită în acest sens, în termen de 1 zi lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a acestora, respectiv până în data de....., ora

După soluționarea contestațiilor, se va proceda la informarea ofertanților câștigători și la transmiterea invitației pentru semnarea contractului de închiriere, atât telefonic cât și în scris.

20. Atribuirea directă se va face printr-un raport de evaluare, aprobat de Primarul Orașului Panciu, în urma finalizării procedurii de atribuire și a soluționării eventualelor contestații.

21. Încheierea contractului de închiriere, sub sancțiunea nulității, se va face în baza raportului de evaluare, în termen de cel mult 10 zile de la data comunicării către ofertantul desemnat câștigător a rezultatului privind închirierea prin atribuire directă a pășunii, respectiv până la data limită de

22. Predarea suprafețelor de pășune proprietatea privată a Orașului Panciu se va face după încheierea contractelor de închiriere, pe bază de proces verbal de predare-primire.

23. Suprafețele de pajiști rămase nealocate, sau pentru care nu s-a încheiat contractul de închiriere în termenul stabilit, se atribuie în condițiile prevederilor art.9 alin.1 din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploataților-RNE/SIIE.

VIII. Dispoziții finale

1. Prezentul anunț se completează cu prevederile Hotărârii nr.din 02 iunie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Regulamentului privind închirierea pășunilor aflate în proprietatea privată a Orașului Panciu, prin atribuire directă, ce poate fi

consultat pe site-ul instituției și se poate obține, în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura Cabinet Primar a Orașului Panciu..

2. Anuntul cuprinde următoarele anexe:

- a. Cerere tip de inchiriere
- b. Declarație dată pe propria răspundere -original, din care să reiasă că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu.
- c. Declarație dată pe propria răspundere că poate respecta cel puțin încărcătura minima de 0,3 UVM/ha, in toate zilele perioadei de pășunat.
- d. Formular de ofertă.

3. Informațiile suplimentare și formularele necesare pot fi accesate pe site-ul instituției sau pot fi obținute în copie de la sediul Primăriei Orașului Panciu, din str. Titu Maiorescu nr.15, județul Vrancea, la Compartimentul Registrul Agricol și Evidență Funciară, tel. 0237.275.811 , int.21.

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

A. Subsemnatul/Subsemnata _____ domiciliat(ă) în localitatea _____ ,
 str. _____ , nr. _____ , bl. _____ , sc. _____ , ap. _____ , județ/sector
 _____ , legitimat(ă) cu _____ , seri _____ , nr _____ ,
 CNP _____ ,
 SAU

B. Sub semnatul/Sub semnata, _____ ,
 legitimat(ă) cu _____ , seria _____ , nr _____ , CNP _____ ,
 în calitate de reprezentant al _____ cu sediul în localitatea _____ ,
 str. _____ , nr. _____ ,
 bl. _____ , sc. _____ , ap. _____ , județ/sector
 _____ , CUI _____ ,

în calitate de participant la procedura de închiriere a pășunilor prin atribuire directă organizată de Orașul Panciu pentru pășunea _____ , cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că efectivul de animale declarat și înscris în documentele prezentate nu face obiectul unor contracte în derulare și nu vor face obiectul altor contracte pe perioada derulării contractului de închiriere încheiat cu Orașul Panciu.

Redactată într-un exemplar, pe proprie răspundere, cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform legii.

Nume prenume/ Semnătura

Data

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

A. Subsemnatul/Subsemnata _____ domiciliat(ă) în localitatea _____ ,
 str. _____ , nr. _____ , bl. _____ , sc. _____ , ap. _____ , județ/sector
 _____ , legitimat(ă) cu _____ , seria _____ , nr _____ ,
 CNP _____ ,
 SAU

B. Sub semnatul/Sub semnata, _____ ,
 legitimat(ă) cu ,seria _____ , nr _____ , CNP _____ ,
 în calitate de reprezentant al _____ cu sediul în localitatea _____ ,
 str. _____ , nr. _____ ,
 bl. _____ , sc. _____ , ap. _____ , județ/sector
 _____ , CUI _____ ,

a. în calitate de participant la procedura de închiriere a pășunilor prin atribuire directă organizată de Orașul Panciu pentru pășunea..... **cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că pentru pășuneaîn suprafața deha potrespecta cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, in toate zilele perioadei de pășunat.**

Redactată într-un exemplar, pe proprie răspundere, cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform legii.

Nume prenume/ Semnătura

Data

FORMULAR DE OFERTĂ

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele: _____
2. Adresa/Sediul: _____
3. Codul fiscal: _____
4. Certificat de înmatriculare / înregistrare: _____
5. Telefon, fax, e-mail: _____

În conformitate cu cerințele cuprinse în regulament și anuntul de participare la procedura de atribuire directă,

OFER UN PREȚ DE (în cifre și litere)..... lei/an,
pentru închirierea suprafeței de _____ ha, reprezentând pășunea _____.

Am examinat și acceptat fără rezerve întregul conținut al regulamentului și al anuntului de participare la procedura de închiriere prin atribuire directă a pășunilor aflate în proprietatea privată a Orașului Panciu.

Legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea / numele ofertantului).

Data

Semnătura

Panciu, _____



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PNCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea
Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137
E-mail : contact@primaria-panciu.ro

PRIMARUL ORAȘULUI PNCIU

ANEXA NR.3

la

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pășuni proprietate privată a Orașului Panciu

PRIMARUL ORAȘULUI PNCIU,
Nicolai MĂRĂSCU

AVIZAT
Secretarul General al Orașului Panciu
Corneliu Silviu BUNGHIUZ

CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pășuni aflate în domeniul privat al Orașului Panciu

I. Părțile contractante

1. **ORAȘUL PANCIU** cu sediul în Panciu, str. Titu Maiorescu, nr.15, telefon 0237/275.811, fax: 0237/276.137, județul Vrancea, identificată prin cod fiscal 4447320, reprezentată prin **Nicolai MĂRĂSCU- Primarul Orașului Panciu**, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și:

- 2 , cu exploatarea*) în localitatea , str.....nr , bl , sc. , et..... , ap. , județul , având CNP/CUI , nr. din Registrul național al exploatașilor (RNE) / / , contul nr , deschis la , telefon , fax , reprezentată prin , cu funcția de , în calitate de **LOCATAR**,

în temeiul Hotărârii Consiliului local al Orașului Panciu nr..... din..... și a Raportului de evaluare a ofertelor nr. , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatașilor membrilor formei asociative.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al municipiului Petroșani, pentru pășunatul unui număr de animale din specia..... , situată în blocul fizic , tarlăua , în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral și în schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de maxim 5 zile de la data începerii duratei contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

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

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: pasunea menționată la punctul 1;

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 ;

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.

5. 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.

III. Durata contractului

Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, începând cu data de a fiecărui an.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de lei/ha/an, așa cum rezulta din procesul verbal de atribuire nr. _____/_____.2025, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de _____ lei.

2. Suma totală prevăzută la pct.1 va fi plătită prin ordin de plată în contul Orașului Panciu RO62TREZ69421A300530XXXX deschis la Trezoreria Panciu, sau în numerar la casieria Primăriei Orașului Panciu.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30 martie a anului în curs și 70% până cel târziu la data de 30 decembrie a anului în curs, dată de la care se vor percepe penalități de întârziere conform pct. 4, Cap. IV din contract.

4. Chiria se indexează anual cu rata inflației.

5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere.

6. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

7. Locatarul are obligația de a plăti taxa pe teren stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

a. să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

- a. Să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.
- b. Să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal.
- c. Să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare.
- d. Să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște.
- e. Să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.
- f. Să modifice prin act adițional prevederile prezentului contract, în situația în care pe parcursul derulării acestuia, apar modificări sau completări ale actelor normative aplicabile/regulamente/amenajament pastoral, etc, care contravin prevederilor prezentului contract.

3. Obligațiile locatarului:

- a. să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract.
- b. să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- c. să plătească chiria la termenul stabilit.
- d. să respecte cel puțin încărcătura minimă 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- e. să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora

- dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f. să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
 - g. să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
 - h. să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
 - i. să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
 - j. să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
 - k. să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - l. să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere;
 - m. să restituie locatarului suprafața de pășune ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
 - n. să plătească 30% din prima de asigurare.
 - o. să plătească taxa pe teren stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare
 - p. să respecte perioada de pășunat
 - q. să aplice pe fiecare parcelă acțiunile tehnice cuprinse în amenajamentul pastoral.
 - r. să înregistreze în registrul agricol și să actualizeze datele declarate cu privire la efectivele de animale deținute.
 - s. să mențină, pe toată durata contractului, suprafața de pajiște eligibilă pentru subvenția APIA existentă la data încheierii contractului, iar în planul de lucrări propus anual să includă și lucrări care trebuie executate în scopul menținerii eligibilității a suprafeței de pajiște.
 - t. să prezinte locatarului, în termen de 3 zile de la solicitare, situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
 - u. să permită examinarea bunului de către locatar la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului;
 - v. să respecte Amenajamentul pastoral.
 - w. alte obligații prevăzute de lege sau hotărâre a consiliului local;

4. Obligațiile locatarului:

- a. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- b. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c. Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d. Să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

- a. Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.
- b. Locatarul va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.
- c. Nerespectarea acestora trage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către autoritățile competente a amenziilor contravenționale.

VII. Răspunderea contractuală

- 1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
- 2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează

penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE/SIIE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;

j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

l) în cazul neachitării chiriei la termenele stabilite prin contract sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se reziliază prin hotărâre de consiliu local, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu .

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

- 1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.
- 3) Dacă notificarea se trimite prin fax sau email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 4) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale

- 1) Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.
- 2) Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- 3) Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.
- 4) La data actualizării amenajamentului pastoral contractele de închiriere vor fi modificate, prin act adițional.
- 5) Proprietarul are dreptul de a verifica prin împuterniciții săi respectarea condițiilor contractuale de către chiriaș și de a hotărî când este cazul continuarea sau încetarea contractului.
- 6) Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.
- 7) Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.
- 8) Prezentul contract se completează cu prevederile Regulamentului privind închirierea pășunilor aflate în proprietatea privată a Orașului Panciu, prin atribuire directă aprobat prin HCL nr. /2025, cu ale Hotărârii nr.39 din 30 martie 2017 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu, completată prin Hotărârea nr.26 din 26 martie 2025 a Consiliului Local al Orașului Panciu privind aprobarea completării amenajamentului pastoral al orașului Panciu , precum si cu legislatie aplicabila in vigoare.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
ORAȘUL PANCIU
PRIMAR,
Nicolai MĂRĂSCU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela Dorina DOGARU

Compart. Agricol și Evidență Funciară,
Dorina IACOB
Crina MANEA

Consilier Juridic,
Adrian- Iustinian TOADER

LOCATAR

.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PNCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea

Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 276137

E-mail : contact@primaria-panciu.ro

PRIMARUL ORAȘULUI PNCIU



REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Potrivit prevederilor art.9 alin.(2) din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, *pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.*

Având în vedere faptul că contractele de încheiere pășuni au ajuns la finalul perioadei de închiriere și ținând cont de faptul că prin Hotărârea Consiliului Județean Vrancea nr.272 din 10 decembrie 2024 a fost stabilit prețul mediu la masa verde de pe pajiști pentru anul 2025, vă propun aprobarea unui Regulament care să stabilească cerințele și procedura privind atribuirea directă a pajiștilor aflate în proprietatea privată a orașului Panciu.

Temeiul legal al proiectului îl reprezintă prevederile O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art.4 „**Administrarea pajiștilor aflate în domeniul public și/sau privat al comunelor, orașelor, municipiilor și al municipiului București se face de către consiliile locale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare**” din Normele

metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul comun al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor.

Ținând cont de prevederile legale amintite mai sus, de necesitatea și urgența demarării procedurilor de închiriere a pășunilor către crescătorii de animale de pe raza orașului Panciu am luat decizia de a elabora un regulament referitor la procedura închirierii directe a pășunilor existente în domeniul privat al orașului Panciu.

Având în vedere prerogativele prevăzute art.136, alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03 iulie 2019 privind Codul Administrativ, am inițiat prezentul Proiect de hotărâre pe care îl spun dezbaterii autorității deliberative.

PRIMARUL ORAȘULUI PNCIU,
Nicolai MĂRĂSCU



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘUL PNCIU



Strada Titu Maiorescu, nr.15, Panciu, Vrancea

Telefon : 0237 / 275811; Fax : 0237 / 275811

E-mail : contact@primaria-panciu.ro



Compartimentul Agricol și Evidență Funciară

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 132,34 ha de pășuni aparținând domeniului privat al Orașului Panciu și a Regulamentului privind închirierea prin atribuire directă

Compartimentul Registrul Agricol și Evidență Funciară conform art.9, alin.(2) din O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/199, cu modificările și completările ulterioare, pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale și a persoanelor fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

Conform art.2 alin.(2) din OUG nr.34 /2013, pajiștile permanente, denumite în continuare pajiști, sunt suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, folosite pentru producția de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puțin 5 ani în sistemul de rotație a culturilor și care sunt utilizate pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu.

Conform hotărârii guvernului nr.78/2015 modul de exploatare a pajiștilor se stabilește în baza unor amenajamente pastorale aprobate prin hotărâre de consiliu local. Prin hotărârea consiliului local nr.39 din 30 martie 2017 s-a aprobat Amenajamentul pastoral pentru pășunile aflate pe teritoriul orașului Panciu și prin hotărârea consiliului local nr.26 din 26 martie 2025 s-a aprobat completarea acestui amenajament pastoral cu noi suprafețe de pășuni aflate în extravilanul orașului Panciu.

Consiliile locale și primarii dispun cu privire la inițierea procedurii de concesionare/inchiriere, respectiv vor verifica respectarea încărcăturii de

animale/ha/contract, în corelare cu suprafețele utilizate și stabilesc disponibilul de pajiști ce pot face obiectul concesiunii/închirierii.

Astfel este necesară și oportună elaborarea și aprobarea unui regulament care să stabilească cerințele și procedura privind atribuirea directă a disponibilului de pajiști aflate în proprietatea privată a orașului Panciu, pentru inițierea procedurii de închiriere directă a pășunilor, 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, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu ale:

- art.4 din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin H.G. nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare, ale

- Ordinului comun al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor.

În cadrul procedurii privind închirierea directă a pășunilor, valoarea chiriei pe hectar aferentă suprafețelor închiriate este de 320 lei pe hectar conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Seciu Nicolae în conformitate cu prevederile legale.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1),alin.(2) lit.(c), alin.(6) lit.(a) și lit.(b), art.139 alin.(3) lit.(g), art.196 alin(1) lit.(a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, considerăm îndeplinite condițiile de oportunitate și legalitate, motiv pentru care propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Înaintăm spre dezbateră autorității deliberative proiectul de hotărâre pe care îl considerăm oportun și legal.

**CONSILIER SUPERIOR,
Dorina IACOB**

**CONSILIER SUPERIOR,
Crina Manea**

Evaluator autorizat
Ing. SECIU NICOLAE
Legitimația Nr. 16024

Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A
e-mail: seciunicolae@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Teren pășune extravilan pentru închiriere(concesiune) Stp = 151,28ha

Adresa proprietății : Loc. Panciu, jud. Vrancea(Comform Anexă)

Proprietar : - U.A.T. Panciu

Beneficiar : - U.A.T. Panciu, jud. Vrancea

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CĂTRE,

U.A.T. Panciu, jud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Estimare preț/unitatea de suprafață(ha) închiriată către populație,

Concluzii:

Pentru terenuri pășune extravilane în zona - loc. Panciu,

Stp = 151,28ha, T., Pc. Comform anexă,

- este cuprinsă – 300,00lei/an/ha- maxim 340lei/an/ha

Valoarea minimă de la care se poate închiria unitatea de suprafață(ha) este de 320,00lei/ha/an, (mărime, natura terenului etc.)

$151,28ha \times 320,00lei/an/ha = 48.409,00lei/an$

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică **valoarea estimativă - de piață:**

Preț pe unitatea de suprafață teren pășune extravilan - loc. Panciu, jud. Vrancea este cuprins între 3.000euro/ha – 4.000 euro/ha, funcție de zonă, mărime, formă, vechitătăți etc.

Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă.

Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobile. ntocmirea raportului de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE



CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesionare.

Localizare: Teren pășune extravilan loc. Panciu, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – UAT Panciu, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în extravilan loc. Panciu, jud. Vrancea.

Beneficiar : **U.A.T. Răstoaca, jud. Vrancea.**

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea vânzării prin licitație publică, concesionare sau închiriere.**

Dreptul de proprietate evaluat : **U.A.T. Panciu, drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :
folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Concluzii:

**Pentru terenuri pășune extravilane în zona - loc. Panciu,
Stp = 151,28ha, T., Pc. Conform anexă,
- este cuprinsă – 300,00lei/an/ha- maxim 340lei/an/ha
Valoarea minimă de la care se poate închiria unitatea de suprafață(ha)
este de 320,00lei/ha/an, (mărime, natura terenului etc.)
 $151,28ha \times 320,00lei/an/ha = 48.409,00lei/an$**

**folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(chiriei):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;



Anexă

CADRUL LEGAL AL REDEVENTEI PE RAPORTUL DE EVALUARE

1. AMENAJAMENTUL PASTORAL AL PĂȘUNILOR aparținând orașului Panciu, județul Vrancea este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Panciu nr. 39/30.03.2017

2. La pagina 26 din Amenajament se precizează că: " Valoarea pastorală este medie de 7-7,5t/ha/MV și o încărcare medie de 0,7-0,8 unități de vita mare la ha."

3. Din cuprinsul amenajamentului pastoral rezultă producția de **7 tone/ha masă verde în medie pe Trupurile de pe Raza orașului Panciu**

4. Conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 272/10.12.2024 privind stabilirea prețurilor agricole necesare evaluării în lei a veniturilor din arenda exprimată în natură și a prețului mediu/tonă masă verde pentru anul 2025, **prețul mediu/tonă masă verde, valabil în anul 2025 pășune permanentă = 95 lei/tona**

5. Cu respectarea prevederilor art. 6 alin.(3) și alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 1064/11.12.2013 și anume: " În condițiile art. 9 alin. (7¹) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/închirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (2²) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

7 tone masă verde/ha X 95 lei/tonă = 712,5 lei/ha -----> se scade 55,00% (adică 391,88 lei reprezentând cheltuielile cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta , deci redevența chiriei va fi de =320,62 lei/ha /an)

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- 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 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,



La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Comunei Răstoaca.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE

CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de închiriere pe unitatea de suprafață de UAT Panciu către societăți comerciale sau persoane fizice.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate.

Utilizarea evaluării: pentru uzul și cunoștința beneficiarului,

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

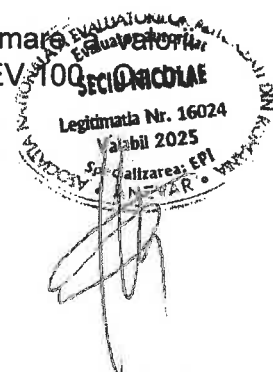
Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plată în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare SEV 100 (general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definite astfel :



Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la **data evaluării**, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la februarie 2025, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,98lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, înșa în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricărei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Panciu, jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc. Panciu. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul 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 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
- Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2024,
- SEV 400–Verificarea evaluării
- Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică asupra proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari ; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieței. Schimbări semnificative în evoluția pieței pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

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 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilan și extravilan loc. Panciu, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Panciu **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut** .

3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzători, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piață imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren extravilan, loc. Panciu, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone liniștite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind piața terenurilor.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - <http://www.tocmai.ro> – Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 %, iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestațiile de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, primărie, administrațiile financiare, etc.

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/taxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în extravilan loc. Panciu, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice – Teren extravilan pășune.– proprietate UAT Panciu, jud. Vrancea.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

Posibilă fizic

Permisibilă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Fezabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe langă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber(neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună

utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă și capitalizarea direct a rentei funciare(chiriei).**

4.2.1. Metoda comparației directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturisimilare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinatate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zona intravilană- extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități – nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pedurată unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

4.3. Reconcilierea valorilor

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(ha) închiriată către populație,
Concluzii:**

Pentru terenuri pășune extravilane în zona - loc. Panciu,

Stp = 151,28ha, T., Pc. Conform anexă,

- este cuprinsă – 300,00lei/an/ha- maxim 340lei/an/ha

**Valoarea minimă de la care se poate închiria unitatea de suprafață(ha)
este de 320,00lei/ha/an, (mărime, natura terenului etc.)**

$151,28ha \times 320,00lei/an/ha = 48.409,00lei/an$

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate, în vederea vânzării, închirierii ulterioare.**

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape:

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;
determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;
aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

- Valoarea este o predicție
 - Valoarea este subiectivă
 - Evaluarea este o comparare
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului
- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
 - evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Estimare preț/unitatea de suprafață(ha) închiriată către populație,

Concluzii:

Pentru terenuri pășune extravilane în zona - loc. Panciu,

Stp = 151,28ha,T.,Pc. Conform anexă,

- este cuprinsă – 300,00lei/an/ha- maxim 340lei/an/ha

**Valoarea minimă de la care se poate închiria unitatea de suprafață(ha)
este de 320,00lei/ha/an,(mărime,natura terenului etc.)**

$151,28ha \times 320,00lei/an/ha = 48.409,00lei/an$

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea data este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

Anexă

CADRUL LEGAL AL REDEVENȚEI PE RAPORTUL DE EVALUARE

1. **AMENAJAMENTUL PASTORAL AL PĂȘUNILOR** aparținând orașului Panciu, județul Vrancea este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Panciu nr. 39/30.03.2017

2. La pagina 26 din Amenajament se precizează că: " *Valoarea pastorală este medie de 7-7,5t/ha/MV și o încărcare medie de 0,7-0,8 unități de vita mare la ha.*"

3. Din cuprinsul amenajamentului pastoral rezultă producția de **7 tone/ha masă verde în medie pe Trupurile de pe Raza orașului Panciu**

4. Conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 272/10.12.2024 privind stabilirea prețurilor agricole necesare evaluării în lei a veniturilor din arenda exprimată în natură și a prețului mediu/tonă masă verde pentru anul 2025, **prețul mediu/tonă masă verde, valabil în anul 2025 pășune permanentă = 95 lei/tona**

5. Cu respectarea prevederilor art. 6 alin.(3) și alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 1064/11.12.2013 și anume: " În condițiile art. 9 alin. (7¹) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/închirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (2²) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

7 tone masă verde/ha X 95 lei/tonă = 712,5 lei/ha -----> se scade 55,00% (adică 391,88 lei reprezentând cheltuielile cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta , deci redevența chiriei va fi de =320,62 lei/ha /an)

Data
Martie 2025

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE

