



ROMÂNIA

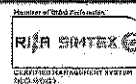
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA



Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind arendarea unui teren cu destinația agricolă, categoria de folosință
neproductiv proprietate privată a județului Ialomița,
situat în extravilanul comunei GIURGENI

OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Descrierea bunului ce urmează a fi arendat ,
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică arendarea,
3. Nivelul minim al arendeii.
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de arendă.
5. Durata estimativă a arendării,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de arendare,
7. Avize .

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenul propus spre arendare este **teren cu destinația agricolă** din **categoria de folosință neproductiv** , această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă doar în urma unor lucrări specifice și cu un efort financiar considerabil.

Potențialul de producție a terenurilor se clasifică, în funcție de sol, relief, clima, apă freatică , pe baza notelor de bonitare naturală pentru teren, în 5 clase de calitate.

În urma studiilor pedologice și bonitare profile sol pentru acest teren executat în baza contractului **nr.8838/12.11.2015**, de către Oficiul Județean Pentru Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, acest teren este încadrat conform studiului în **clasa V de calitate** :

- **Clasa V** (1 - 20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprii pentru folosința arabila, foarte puternic afectate de fenomene de degradare (eroziune, exces de umiditate etc.).

Caracteristicile solului sunt următoarele :

- Este un sol profund cu volum edafic mijlociu-mare
- Conținutul de săruri solubile crește pe profil de la suprafață spre adâncime.
- Reacția solurilor este slab alcalină, conținutul de humus este mic mijlociu.
- Conținutul de fosfor mobil mic și potasiu mobil este foarte mare.
- Fertilitatea acestor soluri este în funcție de conținutul de săruri pe care îl au.

- Salinizarea, ridică mari probleme plantelor de cultură, reducând substanțial producția agricolă.
- Vegetația acestor soluri este alcătuită în special din ierburi perene, ierburi ce lasă în sol o cantitate mai mare de material organic decât plantele anuale.

Ameliorarea acestor soluri pentru a fi rentabile din punct de vedere agricol este anevoioasă, costisitoare și de durată și nu se poate realiza decât printr-un complex de măsuri speciale :

- **de spălare** (în perioade reci cu norme mari de apă pentru levigarea în adâncime a sărurilor solubile),
- **amendarea cu ghips și fosfogips** (în scopul evitării evoluției spre soloneț, precum și pentru a normaliza compoziția cationică, pentru a îmbunătăți însușirile fizico-chimice și biologice)
- **lucrări de drenaj** (care au scopul de a colecta apa de spălare, bogată în săruri solubile și de a coborî pânza freatică, în așa fel încât franja capilară să nu mai ajungă la suprafața solului)

Concomitent cu aceste măsuri este necesar să se aplice o agrotehnică adecvată, fertilizarea cu îngrășăminte minerale și organice și cultivarea cu plante tolerante la salinitate.

Consiliul Județean Ialomița are la această dată în domeniul privat al județului, terenul agricol din categoria neproductiv în suprafață de **104,7479 ha**, identificată în cartea funciară **nr. 20353(partial)**, suprafața liberă de sarcini, și împărțită în 2 module M.1 – 85,3078 ha și M.2- 19,4401ha.

M.1 – 85,3078 ha a fost închiriat prin contractul de închiriere **nr.925/1 din 04.04.2017** în urma unei proceduri de licitație desfășurată în baza Hotărârii Consiliului Județean nr.23 din 16.02.2017, domnului **Gradea Nicolae** pentru o perioadă de 2 ani începând cu data de 04.04.2017 , cu obiectivul „creșterea animalelor” și o chirie de **131 lei/ha/an**.

Prin adresa nr.8436/2019-X din 17.04.2019, dl.Gradea Nicolae, ne solicită această suprafață pentru arendare cu obiectivul „creșterea animalelor” .

Menționăm faptul ca pe perioada derulării contractului **nr.925/1 din 04.04.2017** chiriașul a exploatat terenul în scopul pe care l-a închiriat și în condițiile stabilite prin contract, așa cum a reieșit și din controalele efectuate pe teren de către Compartimentul Patrimoniu Public și Privat al Consiliului Județean Ialomița.

M.2- 19,4401ha, nu a fost închiriat până în prezent.

Având în vedere cele prezentate mai sus precum și includerea a peste 75% din aceste terenuri în sit-ul Natura 2000, implică anumite restricții în exploatarea acestor terenuri protejate, iar valorificarea acestor terenuri neproductive prin pășunatul în limita a **1UVM/ha** este activitatea recomandată pentru acest tip de terenuri de către custodele site-ului Natura 2000, precum și faptul, ca amenajarea și folosirea acestor terenuri pentru producția agricolă, necesită o perioadă mare de timp și un efort financiar pe măsură, iar valorificarea acestor suprafețe de teren în condițiile date se poate face prin arendarea acestora, fermierilor din zona care au ca **obiectiv creșterea animalelor**, și folosirea terenul arendat pe perioada contractuală pentru **pășunat** în scopul-creșterii animalelor

Obiectul arendei îl reprezintă, **teren cu destinația agricolă - categoria de folosință neproductiv** situate în extravilanul comunelor **Giurgeni** , după cum urmează :

Suprafață totală **104,7479 ha** - Identificată în cartea funciară **nr. 20353(partial)**, a fost divizată în **2 module** :

Nr Modul	Suprafață (ha)	Încărcătura optimă de animale pe suprafață				
		Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	Bovine între 6 luni și 2 ani	Bovine de mai puțin de 6 luni	Ovine	Caprine
1	85,3078	85	136	213	563	563
2	19,4401	19	31	49	128	128
TOTAL	104,7479	104	167	262	691	691

2. MOTIVELE DE ORDIN :

2.1. Motivația pentru componenta economica:

- administrarea eficientă a domeniului privat al județului Ialomița pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului ;
- facilitarea dezvoltării zootehniei (ramură economică importantă, într-un județ preponderent agrar), prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă
- dezvoltarea agenților economici, care vor adjuca terenurile închiriate în urma licitației publice.

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale arendării terenului sunt următoarele:

- arendașul va achita autorității, în contravaloarea terenului , o arendă anuală stabilită prin contract.
- arenda trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului arendat , în sarcina arendașului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta socială:

- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă, fie prin angajarea cu contract de muncă a unor oameni, fie prin utilizarea acestora ca zilieri.

2.4. Motivația pentru componenta de mediu:

- arendașul va avea obligația, prin contractul de arendă, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de arendă transferă responsabilitatea viitorului arendaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

3. NIVELUL MINIM AL ARENDEI

Având în vedere caracteristica activităților ce se vor desfășura pe aceste terenuri , respectiv activitatea de **creștere a animalelor** – precum și categoria de folosință a terenurilor arendate, categorie , în concordanță cu nivelul mediu al arendei încasate de Consiliul Județean Ialomița pe această categorie de teren în anii precedenți propunem ca nivelul minim al valorii arendei de la care pornește licitația sa fie de **140.00 lei/ha/an**, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul județului, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI

4.1. Potrivit prevederilor Legii nr.215/2001 – a administrației publice locale cu modificările și completările ulterioare, modalitate de acordare a contractului este arendă prin **LICITAȚIE** .

4.2. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de arendă sunt:

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

b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de arendă ;

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

d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de arendare, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni arendaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

4.3. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a regulamentului de desfășurare al licitației, aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

5. DURATA ESTIMATĂ A ARENDEI

5.1. Durata arendării este de **6 ani** de la data semnării contractului.

5.2. Arendașul poate solicita în scris, cu minim **6 luni** înaintea de expirarea duratei contractului de arendă, proprietarului, reînnoirea acestui contract .

5.3. Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu cel inițial potrivit art.1848 din Codul Civil, prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

5.4. Cesiunea contractului de arendă sau subarendarea lui sunt interzise.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ARENDARE ;

6.1.După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

6.2.Procedura de arendare va realiza în **20 (douăzeci) zile** de la data publicării anunțului .

6.3.Licitația va avea loc în termen de **3 zile lucrătoare** de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Consiliului Județean Ialomița.

6.4.Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de **3 zile lucrătoare** de la data licitației.

6.5.Contractul de arendă va fi încheiat în termen de **7 zile lucrătoare** de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

7. AVIZE

Valorificarea acestor terenuri neproductive prin pășunatul în limita a **1UVM/ha** este activitatea recomandată pentru acest tip de terenuri de către custodele sit-ului „Natura 2000”

Precizăm faptul că persoanele fizice și juridice care vor avea calitatea de arendaș vor avea interdicția expresă impusă de custodele ariei naturale protejate de a efectua lucrări de arături sau de a practica metode de ameliorare a calității solului.

Suprafețele de teren propuse spre arendare de pe raza comunei Giurgeni, au fost introduse în situl European „Natura 2000” prin H.G., nr.971/2011, când au fost constituite siturile ROSCI 0389, sărăturile de la Gura Ialomiței și Mihai Bravu și ROSPA 0111, Bertești de Sus – Gura Ialomiței.

Începând din luna mai 2016, custode al acestor arii naturale protejate, a fost desemnată Societatea Ornitologică Română

Prin adresa nr.11305/08/11/2016, Societatea Ornitologică Română, în calitate de custode al habitatelor din situl Natura 2000, ROSCI0389- Sărăturile de la Gura Ialomiței - Mihai Bravu și ROSPA0111 Bertești de Sus - Gura Ialomiței, ne precizează că pentru a asigura condițiile optime pentru speciile și habitatele pentru care a fost declarat situl, **pășunatul este permis** dacă numărul total de animale nu depășește **1UVM/ha**, fiind interzis: - micșorarea acestor suprafețe de teren prin arături sau metode de ameliorare

- schimbarea categoriei de teren fără acordul scris al custodelui
- introducerea de noi specii de plante și animale
- depozitarea de deșeuri
- construirea de clădiri fără acordul custodelui

Coeficientul de conversie a animalelor erbivore în UVM este reglementat de Ordinul 544/21/06/2013 – privind metodologia de calcul al încărcării optime de animale pe hectar de pajiște emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Coeficienții de conversie a animalelor erbivore în UVM

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6	1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4	2,5
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

Considerăm că scopul pentru care sunt arendate aceste terenuri și anume acela de **creștere a animalelor**, nu este de natura de a afecta factorii de mediu, iar pe toată perioada de arendare, arendașul va lua toate măsurile de protejare a mediului într-o strânsă legătură cu Agenția de Protecție a Mediului Ialomița, care va monitoriza aceste terenuri.

Orice informație adusă la cunoștința Consiliului Județean Ialomița pe această temă de către Agenția de Protecție a Mediului Ialomița, va fi transmisă și arendașului.

DIRECTOR EXECUTIV
Gheorghe Proca