



Anexa nr.2 la H.C.L nr.29/2026

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin atribuire directă sau prin licitație publică cu strigare a
pajiștilor disponibile din proprietate privată a U.A.T. Comuna Mihăești,**

1.Informatii generale privind obiectul închirierii

Prezentul caiet de sarcini cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a terenului, clauze financiare, cerințe impuse de organizator, pentru pajiștile neatribuite aparținând U.A.T. comuna Mihăești, județul Vâlcea.

Având în vedere prevederile:

1.Ordonanței de Urgență nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajiștilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 publicată in Monitorul oficial nr. 267/13.05.2013

2.H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

3.Legii nr.287/2009 privind Codul civil

4.Codului Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului 57/2019 cu modificarile si completarile ulterioare

5.Ordin nr. 544/2013 Met. de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște.

6.Ordin M.A.D.R. nr. 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor

7. Legea nr. 44/2018, Legea nr.268/2022 precum si Legea nr. 246/2025 privind modificarea și completarea OUG 34/2013, privind modificarea și completarea Legii 18/1991

2.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1.Obiectul închirierii: terenuri agricole-categoria de folosință pășune în suprafață totală de 313, 08 hectare, din care 214,93 ha suprafață pasunabilă aflată în proprietatea privată a comunei Mihaesti, județul Vâlcea si 98, 15 ha suprafața ocupata de alte terenuri, formata din terenuri cu vegetatie forestiera din pajiste, vegetatie arbustiva, stâncării, grohotis, drumuri de acces din parcele, feriga etc..

2.2.Terenurile care fac obiectul închirierii aparțin domeniului privat al U.A.T. Mihăești, județul Vâlcea, sunt aferente comunei Mihăești, în suprafață totala de **313,08** hectare, din care **214,93 ha suprafață pasunabilă** aflată în proprietatea privată a comunei Mihaesti, județul Vâlcea si **98, 15 ha suprafața ocupata de alte terenuri**, formata din terenuri cu vegetatie forestiera din pajiste, vegetatie arbustiva, stâncării, grohotis, drumuri de acces din parcele, feriga etc.. și se regăsesc descrise parcellar în tabelul nr.1:

U.A.T. Comuna Mihăești situația terenurilor ocupate de pajiști neatribuite crescătorilor de animale

Tabelul nr. 1

Pajistea	Nr. Parcelă/ lot	Suprafață totală (ha)	Suprafață pășune (ha)	*Suprafața alte terenuri (ha)	Număr cadastral (carte funciară) Alte documente
Izlaz Gurișoara	128	11.47	11.47	0	41179
Izlaz Scărișoara	32	23.00	15.00	8	41178
Izlaz Vulpuești	34	19	15	4	41182
	33	3	0	3	41177
Izlaz Nucetu	109	2.1	2.1	0	41181
	108	3	3	0	41183
	106	0.21	0.21	0	41180
	107	24	20	4	Ordinul Prefectului nr. 455/22.12.2014
Izlaz Buleta	45	40.65	30	10.65	Ordinul Prefectului nr. 455/22.12.2014
	46	9.35	6	3.35	
	48	0.7	0.7	0	
Izlaz	94	5.88	3	2.88	Ordinul Prefectului

Chiciurla	95	8.35	5	3.35	nr. 455/22.12.2014
Izlaz Arsanca	69	2.56	2.56	0	40092
	70	4.87	4.87	0	
	71	3.5	3.5	0	
	72	39.64	25	14.64	
	73	5.82	3	2.82	39737
	74	8.59	5	3.59	
	75	9.63	5	4.63	
	76	10.21	6	4.21	
Izlaz Rugetu	85	36.21	20	16.21	39736
Izlaz Munteni	89	2.65	2.65	0	Ordinul Prefectului nr. 455/22.12.2014
	90	2.74	2.74	0	
Izlaz Stupărei	91	32.82	20	12.82	39827
	92	2.33	2.33	0	Ordinul Prefectului nr.355/31.07.2006
	129	0.80	0.8	0	Ordinul Prefectului nr.355/31.07.2006
Total		313.08	214.93	98.15	

**Nota.Suprafata ocupata de alte terenuri este formata din terenuri cu vegetatie forestiera din pajiste, vegetatie arbustiva, stâncării, grohotis, drumuri de acces din parcele, feriga etc.*

Coefficientii de conversie a animalelor erbivore in UVM,
conform anexei la Ordinul Ministrului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr.544/2013
privind metodologia de calcul al incarcaturii optime de animale pe hectar pajiste

Tabelul 2

Categoria de animale	Coefficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci si alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine intre 6 luni si 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

Nota : Pentru a calcula încărcatura de animale necesare pe hectar se va proceda astfel:

- se înmulțește numărul de animale care pasunează cu coeficientul de conversie prezentat în tabelul de mai sus, iar produsul se împarte la numărul de hectare utilizate pentru pasunat.

2.3 Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pășunilor reprezintă o axă prioritară a Primăriei comunei Mihăești, și se dorește a se realiza în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

3.DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Terenurile se închiriază pe o perioadă de 10 ani cu posibilitatea de modificare prin act adițional la contractul de închiriere și cu posibilitatea revizuirii anuale a contractului de închiriere, inclusiv a prețului chiriei, conform legislației în vigoare.

4.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A TERENULUI

4.1. Terenurile care fac obiectul prezentului **Caiet de sarcini**, vor fi folosite doar pentru pășunatul animalelor.

4.2. Locatarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti o chirie anuală la valoarea stabilită prin Contractul de închiriere în urma atribuirii directe sau licitației publice. Chiria împreună cu taxa de teren calculată în conformitate cu prevederile din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se constituie venit propriu al administrației publice locale.

Pentru suprafața de pășune care se închiriază, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pășuni conform cu prevederile din Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. Mihăești și contractului de închiriere. Amenajamentul pastoral se pune la dispoziție fiecărui beneficiar de contract de închiriere, ca anexă la contract, existând posibilitatea să-l primească electronic pe e-mail sau stick USB.

5.CLAUZE FINANCIARE

Din Amenajamentul pastoral pentru U.A.T. Mihăești, reiese o *cantitate medie* de masă verde de 13 tone/ha/an x 75 lei/tona, cnf. Hotărârii C.J. Vâlcea nr. 209 din 28/10/2025, rezultând o valoare de 975 lei/ha/an. Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ^1 (ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii

permanente prin cheltuielile cu intretinerea pajistii se scade un cuantum de 575 lei/ha din valoarea masei verzi, rezultând o valoare a chiriei de 400 lei/ha/an.

Închirierea suprafețelor de pajiște prin atribuire directă cât și după caz valoarea de plecare a licitației publice cu strigare pentru închiriere va începe de la suma de: 400 lei/ha, pentru toate pajistile care fac obiectul prezentei proceduri.

Pasul de strigare în cazul de organizare a licitației publice cu strigare este de 40 lei (pasul se calculează 10% din produsul preț/lei/ha). Pentru adjudecarea licitației în cazul fiecărei parcele/lot este necesar ca fiecare participant sa acorde minim un pas de strigare, în caz contrar îi se va retine garantia de participare

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere acceptarea prețului de pornire în cazul procedurii de atribuire directă sau cel mai mare nivel al chiriei obținut prin licitare publică în cazul licitației publice cu strigare.

Conform legislației in vigoare, valoarea minima a chiriei se stabilește ținându-se cont de prevederile Amenajamentului pastoral, prin determinarea cantității de masă verde raportat la studiul pedologic.

6.CERINTE IMPUSE DE ORGANIZATOR

Solicitanți pentru închirierea pajistilor disponibile din domeniul privat al U.A.T. comuna Mihăești prin atribuire directa/licitatie publica cu strigare pot fi crescători de animale din cadrul colectivitatii locale (deținători de exploatație înregistrată pe raza U.A.T. comuna Mihăești, județul Vâlcea) și/sau Persoane juridice/Organizații/Asociații locale ale crescătorilor de animale, legal constituite tot din cadrul comunităților locale cu animale înscrise în RNE/SIIE, iar pentru pajistile ramase nealocate atribuire prin licitatie publica cu strigare solicitantii sa dețină animalele înscrise în Registrul National al Exploatațiilor/SIIE.

a. Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul localității respective cu care se încheie contracte de închiriere prin atribuire directă trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii.

b. Crescătorii de animale din cadrul colectivitatii locale persoane fizice nu pot depune doua cereri, una individuala si alta cerere comuna in cadrul unei asociatii a crescătorilor de animale.

c. Avand in vedere prevederile OUG 34/2023, art.9 alin.(7.3) pentru izlazuri comunei Mihăești se va respecta dreptul de preferinta al asociatiilor patrimoniale ale membrilor colectivitatii locale.

6.1. Vor fi admiși la ședința publică de atribuire directă sau la licitația publică cu strigare doar crescătorii de animale persoane fizice și juridice care vor depune la

Registratura Primăriei comunei Mihăești dosarul de participare la închiriere complet, până la data și ora stabilite de către Primăria comunei Mihăești și anunțate prin Anunț public si calendarul procedurii cu respectarea legislației în vigoare. Garanția de participare se retine de autoritatea contractanta dacă ofertantul nu participa la atribuirea unui lot de pajiște la care este înscris sau în cazul refuzului de încheiere a contractului de închiriere.

Dosarul de participare la închiriere va conține următoarele documente:

I. Pentru crescătorii de animale persoane fizice:

a) solicitare de înscriere la închiriere ce include o declarație privind numărul de animale înscrise în registrul agricol, cu solicitarea precisă a parcelei și suprafeței – anexă la caietul de sarcini

b) declarație conflict de interese și imparțialitate – anexă la caietul de sarcini

c) declarație de eligibilitate – anexă la caietul de sarcini

d) copie după actul de identitate

e) dovada că animalele pentru care se solicită pășune sunt înscrise în Registrul National al Exploatațiilor/SIIE și Registrul agricol- pe specii și categorii de animale (adeverința emisă de DSVSA însotită de extras din RNE/SIIE și adeverința din Registrul agricol).

f) certificat fiscal din care să rezulte faptul că solicitantul nu are datorii neachitate față de bugetul local

g) dovada achitării garanției de participare de 500 lei/lot care se restituie necâștigătorilor, cât și a taxei de înscriere la licitație de 750 de lei/lot.

II) Pentru persoanele juridice, organizațiile și asociațiile locale ale crescătorilor de animale

a) solicitare înscriere la închiriere

b) copie după actul de identitate al administratorului/presedintelui

c) declarație de imparțialitate și conflict de interese- formular anexa

d) declarație privind eligibilitatea,

e) documentele de înființare și funcționare: cod fiscal, hotărâre judecătorească de înființare, actul constitutiv, statutul asociației / statutul societății/ certificat constatator după caz, din care să reiasă și obiectul de activitate, certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte și codul unic de înregistrare;

f) certificat de atestare fiscală bugetul local și de stat;

Certificatul de atestare fiscală de la bugetul local va fi prezentat și de membrii asociației sau cooperativei nominalizați în tabelul cu proprietarii care dau animalele la pasunat

g) documentul de certificare a încărcăturii cu animale: tabele cu numărul animalelor, numele, prenumele, CNP, adresa și semnătura proprietarilor care dau animalele la pășunat la asociația pentru care a semnat la care se anexează adeverințe eliberate de primărie - registrul agricol cu efectivele de animale deținute și adeverințe eliberate de medicul

veterinar cu efectivele de animale înregistrate în RNE/SIIE pentru fiecare proprietar în parte aduse la zi, precum si extras din RNE/SIIE;

Notă: toate copiile din dosarul de participare la licitație vor fi certificate - „copie conformă cu originalul”;

h) dovada achitării contravalorii garanției de participare de 500 lei/lot, a taxei de înscriere la licitație de 750/lei/lot

6.2.*Nu vor fi admiși la închiriere prin atribuirea directa/licitatie publica cu strigare participanții care:*

- a) se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;
- b) dosarul de participare la închiriere este incomplet;
- c) prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;
- d) au datorii față de bugetul local/stat după caz înscrise în certificatul fiscal;
- e) nu au exploatarea sau animalele înscrise în RNE sau SIIE
- f) nu respecta încărcătura minima cu animale de 0,30 UVM/ha

7.CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

7.1. Destinația: organizare pășunat pe specii de animale: bovine, ovine, conform tabelului nr.3 din prezentul caiet de sarcini;

7.2. Nerespectarea acestei prevederi de la punctul 7.1 da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 zile.

7.3. Locatarului ii este interzisa creșterea la stana sau pe lângă stana a suinelor pentru a evita degradarea terenului.

7.4. Locatarul are obligația sa asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și de permanenta a terenului ce face obiectul închirierii. In acest scop el trebuie sa respecte încărcătura de animale/ha impusă prin Amenajamentul pastoral al comunei Mihăești, prezentând in acest sens în fiecare an, o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat, declarație ce va fi depusa la registratura Primăriei comunei Mihăești pana cel târziu în data de 01 martie a anului respectiv. Daca din datele prezentate în declarație reiese că nu este respectată încărcătura minimă impusă, pentru lotul respectiv si daca nu se respectă data maxima de depunere a declarației, atunci contractul se reziliază de drept.

7.5. De asemenea locatarul va respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii și va ține cont de Strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu si lung, aprobată prin Ordinul Ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor si al Ministrului administrației publice nr. 226/235/2003, cu modificările și completările ulterioare.

7.6. Locatarul va efectua anual conform cu prevederile obligatorii din Amenajamentul pastoral, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice si trofice ale solului. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire, conform Amenajamentului pastoral.

- 7.7. Odată cu semnarea contractului, locatarul are obligația sa respecte toate prevederile si procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului.
- 7.8. Înainte de ieșirea la pășunat se va face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară.
- 7.9. Locatarul are obligația sa anunțe circumscripția sanitar – veterinară si Primăria comunei Mihăești, în termen de 48 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.
- 7.10. Locatarul este obligat sa plătească anual chiria și taxa pe terenul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal si a Hotărârii Consiliului Local Mihăești, privind stabilirea taxelor si impozitelor locale.
- 7.11. Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul și lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere.
- 7.12. Locatarul este obligat sa întrebuințeze bunul imobil – terenul – potrivit destinației sale – pășune.
- 7.13. Sa realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetatiei nefolositoare si a excesului de apa, de fertilizare, anual;
- 7.14. Locatarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.
- 7.15. Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise
- 7.16. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen ori prin oricare altă clauză de încetare stipulată prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.
- 7.17. Obligațiile si atribuțiile utilizatorului de pășune sunt descrise și impuse prin contractul de închiriere si prin Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. Mihăești, anexă la contractul de închiriere.

8. CONDITII SPECIALE PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

Drumurile de acces si drumurile de tarla se vor folosi si intretine în comun de către toti locatarii (chiriasii) unei pajisti. Sursele de apa se vor folosi în comun de către locatari (chiriasi), iar unde este posibil se va amenaja o noua sursa de apa la fiecare lot de pajiste.

Lucrarile, constructiile si imbunatatirile realizate pe pajiste precum si la surse de apa, puturi, aductii de apa, cai de acces, etc pentru care locatorul (Comuna Mihăești) isi da anual acordul în scris se vor realiza **proportional** cu suprafata închiriată de către locatari (chiriasi) care au spre închiriere loturi din pajistea respectivă.

Toate conditiile speciale privind exploatarea închirierii unei pajisti vor fi nominalizate în contractele de închiriere care vor fi obligatorii pentru toti locatarii (chiriasii).

9.NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

9.1. Chiria anuală pentru suprafețele de pajiști disponibile din domeniul privat al comunei Mihăești supuse atribuirii prin închiriere este de 300 lei/hectar/an, conform tabelului nr.3 valoare reiesită în felul următor:

Din Amenajamentul pastoral pentru U.A.T. comuna Mihăești reiese o cantitate medie de masa verde de 13,00 tone/ha/an x 75 lei/tona, conform Hotărârii C.J. Valcea nr. 209 din 28/10/2025, rezultând o valoare de 975 lei/ha/an. Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ¹(ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral) se scade un quantum de 575 lei/ha din valoarea masei verzi, rezultând o valoare a chiriei de 400 lei/ha/an.

9.2. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele de inflație aferent anului fiscal respectiv.

9.3. Taxa de închiriere anuală se va achita în lei, de către locatar în două transe, astfel: avansul de 30 % până la sfârșitul lunii mai a fiecărui an de contract, iar restul de 70 % se va achita până la sfârșitul lunii noiembrie a fiecărui an. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul penalităților de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare. Dacă până la sfârșitul lunii februarie a anului următor nu se achită plata chiriei aferentă anului respectiv, contractul se va rezilia de drept fără alte formalități.

9.4. Chiria obținută va reprezenta venit la bugetul local.

Tabelul nr.3

Nr. crt	Denumire pajiște	Specia de animale	Parcela / lot	Suprafață pășune (ha)	Masa verde producție medie kg/ha	Pret lei/ha pentru terenul pășune
1.	Izlaz Gurișoara	Bovine, Ovine, Caprine	128	11.47	14.000	1.050
2.	Izlaz Scărișoara	Bovine, Ovine, caprine	32	15	15.000	1.125
3.	Izlaz Vulpuești	Bovine, ovine, caprine	34	15	15.000	1.125
			33	0	15.000	1.125
4.	Izlaz Nucetu	Bovine, ovine, caprine	109	2.1	13.000	975
			108	3	13.000	975
			106	0.21	13.000	975

			107	20	13.000	975
5.	Izlaz Buleta	Bovine, ovine, caprine	45	30	14.000	1.050
			46	6	14.000	1.050
			48	0.7	14.000	1.050
6.	Izlaz Chiciurla	Bovine, ovine, caprine	94	3	12.000	900
			95	5	12.000	900
7.	Izlaz Arsanca	Bovine, ovine, caprine	69	2.56	11.000	825
			70	4.87	11.000	825
			71	3.5	12.000	900
			72	25	12.000	900
			73	3	12.000	900
			74	5	12.000	900
			75	5	12.000	900
			76	6	12.000	900
8.	Izlaz Rugetu	Bovine, ovine, caprine	85	20	11.000	825
9.	Izlaz Munteni	Bovine, ovine, caprine	89	2.65	11.000	825
			90	2.74	11.000	825
10.	Izlaz Stupărei	Bovine, ovine, caprine	91	20	12.000	900
			92	2.33	12.000	900
			129	0.80	14.000	1.050

10. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI A PERSOANELOR

10.1. Dejecțiile de la animale vor putea fi folosite în amestec cu apa pentru fertilizarea zonei de pășunat, iar pentru a evita poluarea panzei freatice si a solului este necesara se va construi bazine (platforme) conforme de colectare a gunoiului de grajd .

10.2. Se va asigura protecția persoanelor care circulă în zonele închiriate, împotriva atacurilor animalelor din ferme.

11.CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

11.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar.

11.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului în termen de 30 zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini.

11.4. Schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul.

11.5 În cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită

11.6. Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

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

11.8. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
consilier local **Leonid POPESCU**

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
jurist **Sabin-Constantin POPA**