



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA



Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

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

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație deschisă a unei suprafețe de **2.172,1781 ha**
teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv
situată în extravilanul comunelor
Giurgeni – **311,5648 ha** și Gura Ialomiței – **1.860,6133 ha**

OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat,
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea,
3. Nivelul minim al chiriei.
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere.
5. Durata estimativă a închirierii,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere,
7. Avize .

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenurile de orice fel, care aparțin persoanelor fizice și juridice, indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale. Prin "Detinători de terenuri" se înțeleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori deținător precar.

Aceste terenuri propuse a fi valorificate de către autoritatea publică județeană, au fost trecute în domeniul public al județului Ialomița, prin Hotărârea Consiliului Județean nr.16/2016, cu intenția de a fi concesionate, conform prevederilor O.U.G. nr.54/2006 - privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Ca urmare a faptului că acest act administrativ este atacat în instanța de contencios administrativ de către Instituția Prefectului Județul Ialomița, până la pronunțarea unei hotărâri judecătorești, definitive, prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr.16/2016, sunt suspendate de drept. În acest fel regimul juridic al terenurilor, este cel anterior, și anume fac parte din domeniul privat al Județului Ialomița.

Terenurile propuse spre închiriere, sunt **terenuri cu destinația agricolă (TDA) 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, apa freatică, pe baza notelor de bonitare naturală pentru teren, în 5 clase de calitate.

În urma studiilor pedologice și bonitare profile sol pentru aceste terenuri executat în baza contractului **nr.8838/12.11.2015**, de către Oficiul Județean Pentru Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, aceste terenuri sunt încadrate majoritatea conform studiului în clasele IV și V de calitate (anexa 5) :

- Clasa IV (21 - 40 puncte) - terenuri cu soluri slab fertile, frecvent scheletice sau cu roca dura, la adâncime mica, cu textura variata (grosiera până la fina), puternic afectate de fenomene de degradare (saraturare, acidifiere, eroziune, alunecări active, exces de umiditate etc.) în condiții climaterice puțin favorabile pentru culturi agricole.
- Clasa V (1 - 20 puncte) - terenuri cu soluri foarte slab fertile, improprie 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.

Având în vedere cele prezentate mai sus, constatăm 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 închirierea acestora, fermierilor din zona care au ca **obiectiv creșterea animalelor**.

În sprijinul acestei propuneri stau cererile transmise de către crescătorii de animale Consiliului Județean Ialomița pe parcursul anului 2015-2016 și atașate prezentului studiu.

Obiectul închirierii îl reprezintă, **teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință neproductiv** situate în extravilanul comunelor Giurgeni și Gura Ialomiței după cum urmează :

1. GIURGENI,

- ✓ Suprafață totală **255,50 ha** – ptr închiriat – **227,63 ha**
- ✓ Identificată în cartea funciară **nr. 20149**
- ✓ Suprafață totală de **255,50 ha**, a fost divizată în **2 module** având următoarele categorii de folosință :

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Canale Desecare HC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
1	114,11	3,39	2,39	7,48	127,37
2	113,52	5,09	2,67	6,85	128,13
TOTAL	227,63	8,48	5,06	14,33	255,50

*** Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 27,87 ha nu fac obiectul închirierii.

2. GIURGENI,

- ✓ Suprafață totală 85,3078 ha - ptr închiriat – 83,9348 ha
- ✓ Identificată în cartea funciară nr. 20353(partial)
- ✓ Suprafață totală de 85,3078 ha, identificata în modulul nr.3 având următoarele categorii de folosință :

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Curti construcții CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
3	83,9348	0,8007	0,5723	0	85,3078

***Terenurile neagricole constând din curți-construcții, canale-ape și drumuri exploatare în suprafață totală de 1,3730 ha nu fac obiectul închirierii.

3. GURA IALOMIȚEI

- ✓ Suprafață totală 1879,09 ha - ptr închiriat – 1.860,6133 ha
- Identificată în cartea funciară nr. 20390
- Suprafață de 1879,09 ha, a fost divizată în 19 module având următoarele categorii de folosință după cum urmează:

Nr Modul	Suprafață Ptr închiriat (ha)	Canale Desecare HC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale ape HC (ha)	Suprafață totală (ha)
1	83,6074	0	0	0	83,6074
2	125,9154	2,4707	0	0	128,3861
3	125,9154	0	0,2774	0	126,1928
4	125,9156	0	0	0	125,9156
5	65,3391	0	0,6775	0	66,0166
6	80,8401	0,8700	0,4200	0	82,1301
7	137,7619	0	0,7121	0	138,4740
8	81,9395	1,3400	0	0,1400	83,4195
9	95,4406	0	0	1,4231	96,8637
10	87,7343	0,8900	0	0,0500	88,6743
11	160,9385	0	0,6201	0	161,5586
12	72,7024	0,6700	0	0	73,3724
13	53,5100	0,6600	0	0,1500	54,3200
14	67,4500	0,6300	0	0	68,0800
15	70,1338	0,6400	0	0	70,7738
16	77,3469	0,9358	0	0	78,2827

17	130,5624	1,2700	0	0	131,8324
18	120,4700	1,2500	0	0	121,7200
19	97,0900	1,2500	1,1300	0	99,4700
TOTAL	1860,6133	12,8765	3,8371	1,7631	1879,0900

*** Terenurile neagricole constând din curți construcții, drumuri și ape în suprafață totală de 18,4767 ha nu fac obiectul închirierii .

2. MOTIVELE DE ORDIN

2.1. *Motivația pentru componenta economică:*

- 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

2.2. *Motivația pentru componenta financiară:*

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- chiriașul va achita autorității, în contravaloarea terenului închiriat, o chirie anuală stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

2.3. *Motivația pentru componenta socială:*

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.

2.4. *Motivația pentru componenta de mediu:*

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș 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 CHIRIEI;

Nivelul minim al chiriei se calculează în funcție de categoria de folosință a terenului, clasa de calitate și coeficienții de majorare ai chiriei minime în funcție de factorii favorizanți ai exploatației (clasa de calitate a solului, categoria de folosință a terenului, amenajări pentru irigații, desecări-drenaje, lucrări antieroziionale, categoria localității, amplasarea terenului față de localitate, facilități de transport inputuri și recolta și în funcție de suprafața închiriată.

Modul de calcul al valorii minime a **chiriei/ha/an** pentru această categorie de terenuri este următorul :

Suprafața ((ha) x chirie/1000 x Cotația bursieră x curs euro BNR

Nivelul chiriei pentru, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă, este de **25 kg grau / ha / an SR ISO 7970/2000**. (standard de calitate pentru grâu)

1. Suprafața – 2172,1781 ha

2. Nivel chirie teren - **25 kg grau / ha / an SR ISO 7970/2000**

3. Cotația grâu bursă din data de 18.03.2016 – 146,41 euro /t – 0,65 lei/kg
4. Curs euro din data de 18.03.2016 – 1 euro – 4,4700 lei

$2172,1781 \text{ ha} \times 25/1000 \times 0,65 \text{ lei/kg} \times 4,4700 \text{ lei} = 126,18 \text{ lei /ha /an}$

*** Notă - formula de calcul al chiriei/redevenței este cea folosită pentru calcularea chiriei/redevenței de Agenția Domeniilor Statului (ADS) din cadrul M.A.D.R.

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 închiriate, categorie care nu beneficiază de subvenții de la stat, decât dacă sunt amenajate (conform adresei nr.1010 din data de 09.02.2016 primită de la A.P.I.A Ialomița) în concordanță cu nivelul maxim al redevenței/chiriei încasate de Consiliul Județean Ialomița pe acesta categorie de teren în anii precedenți, propunem ca nivelul minim al valorii chiriei de la care pornește licitația publică sa fie de **126,18 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 DE ÎNCHIRIERE

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

4.2. 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 contractului de închiriere;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- 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 închiriere, 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 chiriaș 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 ÎNCHIRIERII.

5.1. Durata închirierii este de **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE;

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 închiriere se va realiza în **20 (douăzeci) zile** de la data publicării anunțului de participare.

6.3.Licitația va avea loc în termen de **3 zile** de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor.

6.4.Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de **5 zile** de la data licitației.

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

7. AVIZE

În urma răspunsului primit de la Agenția de Protecție a Mediului Ialomița nr.940/08.02.2016, nu s-au putut poziționa existența unor arii protejate pentru suprafețele destinate închirierii în urma datelor de pe cărțile funciare deținute la acest moment de către Consiliul Județean Ialomița, și puse la dispoziția Agenției de Protecție a Mediului Ialomița.

Considerăm că scopul pentru care sunt închiriate aceste terenuri și anume acela de creștere a animalelor, nu este de natura de a afecta factorii de mediu, iar pe toată perioada de închiriere, chiriașul 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 chiriașului.