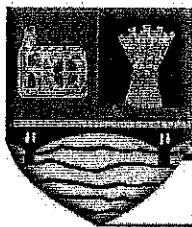


Anexa nr. 1
la HCGI nr. 24/16.02.2017

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind arendarea prin **Licitație Deschisă** a
unei suprafețe de **644,1755 ha**
teren cu destinația agricolă (TDA)-
categoria de folosință arabil
situată în extravilanul comunei
VLĂDENI



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Sistemul de Management al Calității
certificat conform
RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3449.1

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

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

DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI PATRIMONIU
Nr./308/06/02/2017

APROB
PREȘEDINTE
Victor MORARU

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind arendarea prin **Licitație Deschisă** a unei suprafețe de **644,1755 ha**
teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință arabil
situată în extravilanul comunei VLĂDENI

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 arendare.
5. Durata estimativă a arendării,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de arendare,
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 "Deținători 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.

Consiliul Județean Ialomița are la această dată în domeniul privat al județului, suprafața de **644,1755 ha teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință arabil**, situată în extravilanul comunei VLĂDENI, teren liber de sarcini în urma respingerii recursului intentat de SC Agrofarm Holding SRL, la Curtea de Apel București, ca nefondat, în sedința din data de 26/01/2017, Hotărâre rămasă definitivă.

Terenurile propuse spre arendare, sunt **terenuri cu destinația agricolă** (TDA) din **categoria de folosință arabil**, această categorie cuprinde terenurile care se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi : cereale, leguminoase, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere etc. în categoria de folosință arabil se includ : arabil propriu-zis, pajiști cultivate, grădini de legume, orezării, sere, solarii și răsadnițe, căpșunării, catină albă, moringa oleiferă și alte culturi perene.

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 de către Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, aceste terenuri sunt încadrate conform studiului în clasa III-a de calitate :

- **Clasa III (41 - 60 puncte)** - terenuri cu soluri mijlociu fertile, în condiții climaterice de temperatură și precipitații moderat favorabile pentru culturi cu soluri profunde sau moderat profunde, cu textura mijlocie, mijlociu-grosiera sau fina.

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 și potasiu mobil este mic .

Îndiguirea terenului, executarea de canale de desecare, de preluare a excesului de apă și de evacuare a acestuia, a contribuit în mod substanțial la îmbunătățirea calității solurilor din această zonă (aerație, permeabilitate, drenaj).

Solurile de luncă au ca material parental depozite fluviatile caracterizate printr-o mare variație texturală și mineralogică. Textura depozitelor aluviale este mai grosieră în apropierea albiei și din ce în ce mai fină spre terasă. Neomogenitatea texturală a depozitelor aluviale se manifestă și pe verticală în același loc, pe adâncime întâlnindu-se adesea straturi cu textură și grosimi diferite.

Vegetația ca factor de solificare a favorizat formarea unor soluri bogate în humus, acestea datorită faptului că a fost alcătuită în special din ierburi perene, ierburi ce lasă în sol o cantitate mai mare de materie organică decât plantele anuale.

Profilul morfologic de sol prezintă un orizont A de 35– 58 cm, divizibil într-un A arat de 15- 25 cm lutos, lutoargilos și argilos, brun cenușiu foarte închis-brun foarte închis, cu structură slab - moderat dezvoltată, glomerulară- grauntoasă, mică-medie. Un orizont A/C sau A/G de 15 – 42 cm. ce face trecerea spre orizontul C sau Go, gleizat slab-moderat, nisip lutos, lut nisipos, lutos, lutoargilos și argilos.

Caracteristica esențială a resurselor naturale de umiditate pe cuprinsul județului Ialomița o reprezintă oscilațiile puternice în timp, de la un an la altul, cât și în cadrul aceluiași an, de la o lună la alta. Aceasta din urmă este deosebit de pregnantă în perioada caldă a anului când torențialitatea precipitațiilor este deosebit de pronunțată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, constatăm faptul, că terenurile propuse pentru arendare pot fi folosite și valorificate prin arendarea lor în condițiile date pentru următoarele culturi :

A. Culturi de cereale :

- Grâu
- Porumb
- Orz și orzoică
- Orez

B. Legumicultură

C. Plante tehnice și industriale

- Floarea soarelui
- Rapiță pentru ulei
- Sfeclă de zahăr
- Cultura de in și cânepă pentru fibre
- Tutun și hamei
- Soia

D. Plante medicinale și aromatice – așa cum sunt menționate în: Legea nr.491/2003 – a plantelor medicinale și aromatice și Ghidul de bună practică pentru cultivarea și recoltarea plantelor medicinale și aromatice – aprobat prin Ordinul nr.170/2011

E. Plante furajere

F. Plante energetice

- Plop energetic
- Salcie energetică

G. Alte culturi

- Cătina albă
- Moringa oleiferă
- Culturi de afine

În sprijinul acestei propuneri stau cererile transmise Consiliului Județean Ialomița pe parcursul anului 2016 și atașate prezentului studiu de către firmele și persoanele fizice care doresc arendarea acestor terenuri .

Obiectul arendării îl reprezintă, *teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință arabil* situate în extravilanul comunei Vlădeni după cum urmează :

1. VLADENI –

Suprafața totală este de **739,9429 ha**, din care pentru arendare teren arabil în suprafață de **644,1755 ha** a fost împărțită în **5 MODULE** conform cărților funciare nr. **22262, 22192, 22263, 20466, 22298** . Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape în suprafață totală de **95,7674 ha** nu fac obiectul arendării.



MODULUL 1

Suprafața de **35,8587 ha** cuprinsă în cartea funciară 22192 parțial, este situat în centrul terenului deținut de județul Ialomița, pe teritoriul administrativ al U.A.T. Vlădeni, fiind situată la o distanță aproximativ de 2,5 km de intravilanul localității Vlădeni cu cale de acces principală drum exploatare pietruit, cu următoarele vecinătăți:

- Nord – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița, liber de sarcini;
- Sud - drum exploatare pietruit;
- Est – teren județul Ialomița concesionat de S.C. Green Harvest;
- Vest – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița, liber de sarcini.

Există **posibilitatea de a fi irigat**

Suprafața totală **35,8587 ha** din care pentru arendare – **32,2252 ha** cu următoarele categorii de folosință :

Carte funciară	Arabil (ha)	Curti Constructii (diguri) CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale	Suprafață Totală (ha)
22192	32,2252	0,0065	1,6683	1,9587	35,8587

Notă: Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 3,6335 ha nu fac obiectul arendării.

MODULUL 2

Suprafețele de **264,9178 ha** cuprinsă în cartea funciară nr. 22262 parțial este situată în centrul terenului deținut de județul Ialomița, pe teritoriul administrativ al U.A.T. Vlădeni, fiind situată la o distanță aproximativ de 2,5 km de intravilanul localității Vlădeni cu cale de acces principală drum exploatare pietruit.

- Nord – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița,concesionat de S.C. Green Harvest SRL (drum exploatare pietruit);
- Sud – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița,concesionat de S.C. Agricola Găina SRL și Șeitan Marius Eugen I.I.;
- Vest – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița,concesionat de S.C. Agricola Găina SRL;
- Est – teren domeniul privat, aparținând județul Ialomița,concesionat de Seitan Marius Eugen I.I., Asociația Vânătorilor și Pescarilor Sportivi "ACVILA,, proprietari persoane fizice, respectiv

Posibilitate de irigat există, având în vedere existența canalelor

Suprafața totală **264,9178 ha** din care pentru arendare – **227,2351 ha** cu următoarele categorii de folosință :

Carte funciară	Arabil (ha)	Curti Constructii (diguri) CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale	Suprafață Totală (ha)
22262	227,2351	2,4211	6,5264	28,7352	264,9178

Notă: Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 37,6827 ha nu fac obiectul arendării.

Suprafața de **400,5045 ha**, cuprinsă în cartile funciare nr. 22263 (336,5014), 20466 (15,4833) și 22298 parțial (48,5128) ha, și regăsită în modulele M3 și M4 este situată în

sudul terenului deţinut de judeţul Ialomiţa, pe teritoriul administrativ al U.A.T. Vlădeni, fiind situată la o distanţă aproximativ 0,5 km de intravilanul localităţii Vlădeni, cu cale de acces drumuri de exploatare din pământ, având următoarele vecinătăţi:

- Nord – teren domeniul privat, aparţinând judeţul Ialomiţa,concesionat de S.C. Agricola Găina S.R.L.şi I.I. Şeitan Marius Eugen;
- Sud – teren aparţinând persoanelor fizice;
- Vest – teren extravilan U.A.T. Vlădeni şi teren aparţinând persoanelor fizice;
- Est – teren aparţinând persoanelor fizice.

Posibilitate de irigat există, având în vedere existenţa canalelor.

MODULUL 3 –

Suprafaţa totală **48,5128 ha** din care pentru arendare – **39,6690 ha** cu următoarele categorii de folosinţă :

Carte funciară	Arabil (ha)	Curti Constructii (diguri) CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale	Suprafaţă Totală (ha)
22298	39,6690	-	1,6387	7,2051	48,5128

Notă: Terenurile neagricole constând din curţi-construcţii, drumuri exploatare, canale desecare şi ape (canale) în suprafaţă totală de 8,8438 ha nu fac obiectul arendării.

MODULUL 4 –

Suprafaţa totală **351,9847 ha** din care pentru arendare – **311,8421 ha** cu următoarele categorii de folosinţă :

Carte funciară	Arabil (ha)	Curti Constructii (diguri) CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Ape	Canale	Suprafaţă Totală (ha)
22263+20466	311,8421	3,1699	12,6354	0,8687	23,4686	351,9847

Notă: Terenurile neagricole constând din curţi-construcţii, drumuri exploatare, canale desecare şi ape (canale) în suprafaţă totală de 40,1426 ha nu fac obiectul arendării.

MODULUL 5

Suprafeţele de **38,6689 ha** cuprinsă în cartea funciară nr. 22262 *parţial* este situată în centrul terenului deţinut de judeţul Ialomiţa, pe teritoriul administrativ al U.A.T. Vlădeni, fiind situată la o distanţă aproximativ de 0,08 km de intravilanul localităţii Vlădeni, cu cale de acces drum de exploatare având următoarele vecinătăţi:

- Nord – teren domeniul privat, aparţinând judeţul Ialomiţa, liber de sarcini.;
- Sud – teren extravilan U.A.T. Vlădeni;
- Est – teren domeniul privat, aparţinând judeţul Ialomiţa, liber de sarcini
- Vest – teren extravilan U.A.T. Vlădeni.

Există **posibilitatea de a fi irigat**

Suprafaţa totală **38,6689 ha** din care pentru arendare – **33,2041 ha** cu următoarele caracteristici şi categorii de folosinţă :

Carte funciară	Arabil (ha)	Curti Constructii (diguri) CC (ha)	Drumuri Exploatare DE (ha)	Canale	Ape	Suprafaţă Totală (ha)
22262	33,2041	0,0026	0,9998	3,1554	1,3070	38,6689

Notă: Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 5,4648 ha nu fac obiectul arendării.

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 agriculturii (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 adjudeca terenurile arendate în urma licitației publice, dar și generarea unei dezvoltări pe orizontală a altor societăți comerciale (furnizori de carburanți, semințe, pesticide, îngrășăminte chimice, deținători sau comercianți de utilaje agricole, etc.)

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale arendării terenului sunt următoarele:

- arendașul va achita autorității, în contravaloarea terenului arendat , o arendă anuală stabilită prin contract.
- arendarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului arendat, în sarcina arendașului (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.
- 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.
- creșterea calității solului prin fertilizarea acestuia în procesul de producție, astfel încât la finalul perioadei de arendare, în urma probelor de sol ce vor fi prelevate de către Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimice Ialomița, calitatea solului să fie cel puțin cea existentă la debutul arendeii.

3. NIVELUL MINIM AL ARENDEI;

Având în vedere următoarele caracteristici ale suprafețelor arendate:

- Calitatea solului – a III-a, care permite cultivarea a diferite tipuri de culturi
- Categoria de folosință – *arabil*
- Existența canalelor de irigații și desecare care creează posibilitatea creșterii rentabilității producției agricole.
- Facilitățile de transport – existența drumurilor de exploatare în câmp
- Distanța mică față de localități – între 0,3km – 2 km
- Suprafața compactă – peste 200 ha – ce permit o exploatare eficientă cu productivitate mare.
- Culturile realizate pot beneficia de subvenție din partea A.P.I.A. Ialomița

Propunem ca nivelul minim al valorii arende de la care pornește licitația publică să fie de **1.600 lei/ha/an** - urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul județului, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor și crearea de noi locuri de muncă.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ARENDARE

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

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

5.1. Durata arendării în funcție de categoria de cultură este următoarea :

- **5 ani** de la data semnării contractului de arendare pentru :
 - Plante tehnice și industriale
 - Plante furajere
 - Plante medicinale și aromatice
- **10 ani** de la data semnării contractului de arendare pentru :
 - Cultura de cereale
 - Legumicultură
- **20 ani** de la data semnării contractului de arendare pentru :
 - Plante energetice (plop energetic și salcie energetică)
 - Culturile de cătină albă, moringa oleiferă și afine .

5.2. Arendașul poate solicita în scris, cu minim 12 luni înaintea de expirarea duratei contractului de arendă, arendatorului, reînnoirea acestui contract , potrivit art.1848, alin.(1) din Codul Civil.

5.3. Contractul se poate reînnoi, pentru un termen egal cu cel inițial prin Hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

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

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ARENDĂ;

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 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 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 arendare 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

Aceste suprafețe de teren nu fac parter dintr-o arie sau zonă protejată conform prevederilor legale în vigoare.

Considerăm că scopul pentru care sunt arendate aceste terenuri și anume acela de cultură agricolă, 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

