



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 arendarea prin **Licitație Deschisă**
a unei suprafețe de **718,2081 ha teren cu destinația agricolă (TDA)**
- **categoria de folosință ARABIL** situată în extravilanul comunelor-
VLĂDENI - 639,8010 ha
GIURGENI - 78,4071ha

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 privat al județului Ialomița, prin Hotărârea Consiliului Județean nr. ___ din data de ___ 01.2018.

Consiliul Județean Ialomița are la această dată în domeniul privat al județului, suprafața de **718,2081 ha teren cu destinația agricolă (TDA)- categoria de folosință ARABIL**, situată în extravilanul comunelor VLĂDENI și GIURGENI, teren liber de sarcini.

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 sunt încadrate majoritatea 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- graunțoasă, mică-medie. Un orizont A/C sau A/G de 15 - 42 cm, ce face trecerea spre orizontul C sau G₀, 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 respectiv pot fi folosite și valorificate 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 ele definite 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
- Cultură de afine

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

1. VLADENI -

Suprafața totală de **723,0011 ha teren destinat arendării** aflat pe raza U.A.T. Vlădeni a fost împărțită în **4 MODULE (Anexa nr.1)** conform cărților funciare după cum urmează :

Nr. Modul	Carte funciară	Suprafața Totală (ha)	Arabil (ha)	Ape (ha)	Canale (ha)	Drumuri (ha)	C.C.(diguri) (ha)
1	22192	370,9016	339,6928	0	17,8029	13,0652	0,3407
2	22262	264,9178	227,2351	0	28,7352	6,5264	2,4211
3	22262	38,6689	33,2041	1,3070	3,1554	0,9998	0,0026
4	22298	48,5128	39,6690	0	7,2051	1,6387	0
TOTAL		723,0011	639,8010	1,3070	56,8986	22,2301	2,7644

* **Notă:** Terenurile neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafața totală de **83,2001 ha** nu fac obiectul arendării.

MODULUL 1 - Suprafața de **370.9016 ha**, cuprinsă în cartea funciară nr.22192 parțial este situată în partea de nord a terenului deținut de județul Ialomița, pe teritoriul administrativ al U.A.T. Vlădeni, fiind situată la o distanță de aproximativ 3 km de localitatea Vlădeni, și cale de acces principală drum exploatare pietruit, având următoarele vecinătăți:

1. Nord - digul de regularizare a râului Ialomița;
2. Sud - teren concesionat de S.C. Agricola Găina S.R.L. și teren liber sarcini;
3. Vest - teren concesionat de S.C. Agricola Găina S.R.L.;
4. Est - teren concesionat de S.C. Green Harvest S.R.L.

ISTORIC - Suprafața susmenționată a fost concesionată, încheindu-se contractele de concesiune nr. 76 și 77 din 30.06.2006 cu S.C. Romagri Investment S.R.L. Întrucât termenul de plată a redevenței și majorările de întârziere a depășit perioada de 30 de zile stipulată expres la art.5 alin.(2) din contractele de concesiune, aceste s-au reziliat de drept începând cu data de 01.11.2014. Terenul a fost cultivat până la reziliere.

Nu a mai fost cultivat din anul 2014

MODULUL 2 - 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, drum de exploatare având următoarele vecinătăți:

1. Nord – teren domeniul privat liber sarcini, S.C. Green Harvest SRL (drum exploatare pietruit);
2. Sud – teren concesionat S.C. Agricola Găina SRL și Șeitan Marius Eugen I.I.;
3. Vest – teren concesionat de S.C. Agricola Găina SRL;
4. Est – teren concesionat de Șeitan Marius Eugen I.I., Asociația Vânătorilor și Pescarilor Sportivi "ACVILA,, proprietari persoane fizice, respectiv

ISTORIC - Suprafața susmenționată a fost concesionată, încheindu-se contractele de concesiune nr. 76 și 77 din 30.06.2006 cu S.C. Romagri Investment S.R.L. Întrucât termenul de plată a redevenței și majorările de întârziere a depășit perioada de 30 de zile stipulată expres la art.5 alin.(2) din contractele de concesiune, aceste s-au reziliat de drept începând cu data de 01.11.2014. Terenul a fost cultivat până la reziliere.

Nu a mai fost cultivat din anul 2014

MODULUL - 3 - 38,6689 ha cuprinsă în cartea funciară nr. 22262 parțial la o distanță de 0,08 km de intravilanul localității Vlădeni, cu cale de acces , drum de exploatare având următoarele vecinătăți:

1. Nord – teren liber sarcini;
2. Sud – teren extravilan U.A.T. Vlădeni;
3. Est – teren domeniul public liber sarcini;
4. Vest – teren extravilan U.A.T. Vlădeni.

ISTORIC - Suprafețele modulelor 2 și 3 au fost concesionată, încheindu-se contracte de concesiune nr.100 și 85 dinb 09.04.2009 cu S.C. Agrofam Holding S.R.L. Întrucât termenul de plată a redevenței și majorările de întârziere a depășit perioada de 30 de zile stipulată expres la art.5 alin.(2) din contractele de concesiune, aceste s-au reziliat de drept începând cu data de 10.09.2015.

Nu a mai fost cultivate din anul 2015

MODULUL 4 - Suprafața de **48,5128 ha**, cuprinsă în cartea funciară nr. 22298 *parțial*, fiind situată la aproximativ 1,3 km față de intravilanul localității Vlădeni, cu căi de acces drumuri de exploatare din pământ, având următoarele vecinătăți:

1. Nord – teren concesionat de I.I. Șeitan Marius Eugen;
2. Sud – teren proprietate persoane fizice private;
3. Est – teren proprietate persoane fizice private;
4. Vest – teren domeniul public, liber sarcini.

ISTORIC -Suprafața susmenționată a fost concesionată, încheindu-se contract de concesiune nr.85/28.08.2007 cu S.C. Agrofam Holding S.R.L. Întrucât termenul de plată a redevenței și majorările de întârziere a depășit perioada de 30 de zile stipulată expres la art.5 alin.(2) din contractele de concesiune, aceste s-au reziliat de drept începând cu data de 10.09.2015.

Nu a mai fost cultivat din anul 2015

Toate aceste module au acces facil la drumurile de exploatare, distanța mică pâna la comuna Vlădeni, precum și posibilitatea de irigare în totalitate a acestora fiind un atu.

1. GIURGENI -

MODULUL 1 - Giurgeni

Nr. Modul	Carte funciară	Suprafața Totală (ha)	Arabil (ha)	Ape (ha)	Canale (ha)	Drumuri (ha)	C.C.(diguri) (ha)
1	21463	78,4071	78,4071	0	0	0	0

Modul nr.1 - în suprafața de **78,4071 ha**(Anexa nr.2) cuprinsă în cartea funciară nr. 21463 parțial, este situată în partea de nord a terenului deținut de județul Ialomița, pe teritoriul U.A.T. Giurgeni, fiind situată la o distanță de aproximativ 0,5 km față de Berteștii de Jos și Berteștii de Sus, jud. Brăila și aproximativ 4 km de Gura Ialomiței.

Vecinătăți:

- Nord - limita județului Brăila (dig regularizare Cd 25);
- Sud - teren concesionat de S.C. Green Harvest S.R.L.;
- Vest - brațul Borcea (dig regularizare Cd 25);
- Est - dig regularizare Cd 25.

3. Calitate a terenului în urma studiului pedologic este următoarea

UNITATEA TERITORIALA DE SOL (U.S) NR. 11

DENUMIREA: Aluviosol molic, slab proxihiposalic, moderat epihiposalic, puternic batihiposalic argila lutoasa/lut nisipos mediu

Localitatea Giurgeni, județul Ialomița.

Profil: 11; Coordonate: N 44°49'108"; E 27°48'726";

Condiții naturale în care apar:

- relief - luncă plană;
- roca mamă - depozite fluviatile;
- adâncimea apei freatice 1-1,5 m.

CARACTERISTICILE SOLULUI

MORFOLOGICE - Amscs1 0 - 35 cm, argila lutoasa, brun cenușiu foarte închis 10YR 3/2 în stare umedă și brun închis 10YR 3/3 în stare uscată, structura masivă, puternic compactă, plastic, adeziv, coeziv, pori fini frecvenți, efervescență moderată, trecere clară;

A/Cscs4 35 - 70cm., lut nisipos mediu, brun foarte închis 10YR 3/2 în stare umedă și cenușiu închis 10YR 4/1 în stare uscată, structura slab dezvoltată grauntoasă medie, slab plastic, slab adeziv, slab coeziv, efervescență moderată, trecere clară;

Cscs6 70 - 120 cm, lut nisipos mediu, brun galbui închis 10 YR4/6 în stare umedă și brun galbui 10 YR 5/6 în stare uscată, nestructurat, slab plastic, slab adeziv, slab coeziv, efervescență moderată.

CHIMICE:

- reacția solului este slab alcalină
- conținutul din carbonați este moderat
- **conținutul de humus este mic**;
- aprovizionarea cu fosfor și cea cu potasiu mobil este mijlocie

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 adjuceca 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;

Pe parcursul anului 2016-2017, s-a încercat arendarea acestor suprafețe de teren, prin licitație publică deschisă, la care prețul de pornire al licitației a fost 1.600 lei/ha/an.

Întrucât potențiali ofertanți au considerat că acest preț de pornire al licitației, a fost unul excesiv, nu a fost depusă decât o singură ofertă de 750 lei/ha/an, fiind cu mult sub prețul minim de pornire al licitației.

A) Având în vedere următoarele caracteristici ale suprafețelor arendate pentru cele **4 module** de pe raza UAT Vlădeni :

- Calitatea solului – a III-a, care permite cultivarea a diferite tipuri de culturi
- Categoria de folosință – *arabil*
- Existența cannelor 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 arendei de la care pornește licitația publică sa fie de **1.000 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.

B) Pentru suprafața situată în extravilanul comunei GIURGENI - **78,4071 ha**, nu au fost depuse oferte la nici una dintre etapele de licitație sau negociere directă desfășurate până în prezent.

Nu a fost cultivat de aproximativ **9 ani**, încercările de a se cultiva atât cereale (grâu, porumb) cât și lucernă au fost sortite eșecului datorită compoziției sarace a solului

De asemenea această suprafață de teren face parte dintr-o carte funciară de 644 ha, diferența de 566 ha este arendată și cultivată de SC. Green Harvest SRL cu cereale, iar datorită calității slabe a solului din acest modul au renunțat la concesionarea acestei suprafețe.

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

CULTURI DE CEREALE care să se adapteze la solul sărac cu durata de arendare de **10 ani** și o arendă minimă de pornire de **500 lei/ha/an**

Sau

CREȘTEREA ANIMALELOR pentru o durată de **5 ani**, și o arendă minimă de pornire de **200 lei/ha/an**- *dacă nu au fost depuse oferte valabile pentru culturile agricole*

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 ARENĂRII

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
 - *creșterea animalelor pentru Modulul 1 Giurgeni – dacă nu au fost depuse oferte valabile pentru culturile agricole*
- **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 ARENĂ;

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gheorghe Proca', written over a horizontal line.