



Anexa nr. 1  
la Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr. 106 din 27.09.2018

# 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 arabil 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 arendei.
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 "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.

Consiliul Județean Ialomița are la această dată în domeniul privat al județului, suprafața de **908,0533 ha teren cu destinația agricolă - categoria de folosință arabil**, situată în extravilanul comunei Giurgeni, suprafață ce va fi liberă de sarcini începând cu data de 27.01.2019, ca urmare a ajungerii la termen fără posibilitate de prelungire a următoarelor contracte de concesiune/arendă :

- Contract nr.27/27.01.2004, încheiat cu SC.GREEN HARVEST SRL pentru suprafața de 307,24 ha.
- Contract nr.28/27.01.2004, încheiat cu SC.GREEN HARVEST SRL pentru suprafața de 341,65 ha.
- Contract nr.29/27.01.2004, încheiat cu SC.GREEN HARVEST SRL pentru suprafața de 361,17 ha.
- Contract nr.10373/16.02.2017, încheiat cu SC.R.C.F.SERVICE SRL pentru suprafața de 43,8150 ha.

Având în vedere că aceste suprafețe de teren vor fi libere de sarcini începând cu februarie 2019, pentru menținerea continuității în exploatarea acestor suprafețe, **propunem arendarea acestora prin LICITAȚIE DESCHISĂ.**

Terenurile propuse spre arendare, sunt **terenuri cu destinația agricolă** 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, pașiști 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 depozitele 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 G<sub>0</sub>, 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 toriențialitatea 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 - categoria de folosință arabil** situat în extravilanul comunei Giurgeni după cum urmează :

În urma intabulării , suprafață totală de **1.129,2868 ha** se află distribuită pe categorii de folosință în 3 cărți funciare după cum urmează.

Carte funciară	Suprafața Totală (ha)	Arabil (ha)	Ape (ha)	Canale (ha)	Drumuri (ha)	C.C.(diguri) (ha)	Teren Neprod(ha)
20349	84,3813	<b>73,0944</b>	0	0	1,3662	9,9207	0
20350	60,2965	<b>53,5861</b>	0	0	1,8343	4,8761	0
20353	984,6090	<b>781,3728</b>	0	0	18,1851	74,2334	110,8177
<b>TOTAL</b>	<b>1.129,2868</b>	<b>908,0533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21,3856</b>	<b>89,0302</b>	<b>110,8177</b>

\* Notă: Terenurile neproductive și neagricole constând din curți-construcții, drumuri exploatare, canale desecare și ape (canale) în suprafață totală de 221,2335 ha nu fac obiectul arendării.

Suprafața de teren propusă a fi arendată au fost cultivată pe perioada arendării 2004 - 2018 cu cereale, orez, plante tehnice și industriale (floarea soarelui , soia), în regim de continuitate

## 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 adjuca terenurile arendate în urma licitației publice,dar și generarea unei dezvoltari 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 sa atragă si 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 si evitarea poluării solului si 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;**

Caracteristici ale suprafeței 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 creșterea 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
- Întreaga suprafață de teren a fost exploatată în regim continuu din 2004- până în prezent.

Având în vedere calitatea terenurilor propuse pentru arendare , precum și ultimul preț/ha obținut de Consiliul Județean, pentru același tip de teren a fost **1.690 lei/ha/an** propunem ca nivelul minim al valorii arendeii/ha/an de la care pornește licitația publică sa fie de **1.700,00 lei/ha/an** - urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul județului, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor 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 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 aceluiași 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 preluării terenului arendat 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 preluării terenului arendat pentru :
  - Cultura de cereale
  - Legumicultură
- **20 ani** de la data preluării terenului arendat 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 ca urmare a aprobării reînnoirii 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 .

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 protecție 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**

