

CAIET DE SARCINI

**Inchiriere de terenuri având categoria de folosință „arabil,” și „fâneată,, din
proprietatea Comunei General Berthelot
în conformitate cu prevederile art.16 alin.(2), alin.(3), alin.(4) și alin.(5) din Legea
zootehniei nr. 32/2019 cu modificările și completările ulterioare;**

2026

Documentația de atribuire cuprinde:

- 1. Informații generale privind proprietarul: denumirea, cod fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail, persoana de contact**
- 2. Informații generale privind obiectul închirierii**
- 3. Condiții generale ale închirierii**
- 4. Condițiile specifice de solicitare în vederea atribuirii directe**
- 5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere**
- 6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă**
- 7. Instrucțiuni privind modul de prezentare a dosarului de solicitare pentru atribuire directă pajiști;**
- 8. Dispoziții finale**

1. Informații generale privind proprietarul:

Comuna General Berthelot , codul fiscal: 5453835
adresa:Comuna General Berthelot, sat General Berthelot ,nr.1
tel./fax 0254770531/ 0254770515
email:berthelot2004@yahoo.com

Documentația de atribuire poate fi obtinuta, de la sediul Primăriei Comunei General Berthelot, sat .General Berthelot, str. Principală, nr.30, jud. Hunedoara.

Data limită pentru depunerea dosarelor cu cereri atribuire directa este 20.03.2026, ora 12:00.

Atribuirea directa sau licitația publică a terenurilor proprietate a comunei General Berthelot se va organiza în data de 23.03.2026 începând cu ora 10,30 la sediul Primariei comunei General Berthelot.

2. Informatii generale privind obiectul închirierii:

2.1. Descrierea bunului care urmeaza sa fie inchiriat;

- terenuri cu categoria de folosință “arabil” , aflat în proprietatea Comunei General Berthelot, județul Hunedoara și administrarea Consiliului local al Comunei General Berthelot.

2.2.Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Închirierea terenurilor se face în vederea creșterii și exploatării animalelor, precum și menținerea suprafeței, punerea in valoare si protecția mediului, cu asigurarea încărcăturii optime de animale.

2.3. Condiții de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul închirierii.

Prin realizarea închirierii terenurilor se vor obține resurse financiare care se fac venit la bugetul local.

Creșterea animalelor este o activitate economică importantă si trebuie facilitat accesul acestora la suprafețele de terenuri agricole, aflate în proprietatea comunei General Berthelot, in conditiile in care pentru majoritatea crescatorilor de animale singura sursa de asigurare a hranei pe perioada iernii sunt resursele nutritive obținute din terenuri agricole.

Folosirea si exploatarea terenurilor se fac cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

3. Condiții generale ale închirierii

Condițiile generale ale închirierii sunt prezentate după cum urmează:

3.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii.

În derularea închirierii, bunul preluat de locatar îl constituie terenurile cu categoria de folosință “arabil”, proprietate a comunei General Berthelot.

Orice investitie sau amenajare care este necesara scopului pentru care a fost închiriat terenul, se va realiza numai în conformitate cu prevederile legale în materie.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului.

3.3. *Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.*

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

3.4. *Interdicția subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subconcesionării după caz.*

După atribuirea directă a terenului și încheierea contractului de închiriere, locatarul nu poate subînchiria terenul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

3.5. *Durata închirierii.*

Închirierea se face pe o perioadă de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere,

Contractul de închiriere încheiat poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional, dacă legislația în vigoare permite acest lucru.

3.6. *Chiria minimă.*

3.6.1 *Pretul chiriei este de 301 lei /ha/an la terenul agricol ce are categoria de folosință „arabil”,...*

În comuna General Berthelot, terenurile arabile oferă o producție anuală medie de 4300kg/ha cereale. Producția predominantă în zona noastră este prumbul, iar conform Hotărârii Consiliului Județean Hunedoara nr.276/2025, prețul mediu de porumb boabe, pentru anul 2026 este de 0,70 lei/kg, iar închirierea terenurilor se stabilește în procent de 10% din producție, mai exact 430kg/ha x 0,70 lei/kg, rezultând un preț de 301 lei/ha.

3.6.2. *Pretul chiriei este de 175 lei /ha/an.*

Tinând seama ca pretul mediu pe tona de masa verde este 35 lei/tona pentru anul 2025 ,asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Județean Hunedoara nr. 276/2025, iar terenurile cu categoria de folosință „fâneață,, propuse pentru închiriere situate pe teritoriul comunei General Berthelot, au o capacitate medie de productie de masa verde de 5 t/ ha.

(35 lei/t x 5t/ha = 175 lei /ha).

3.6.3 *Modalitatea de plata si sanctiunile in caz de intarziere la plata/neplata chiriei sunt prevazute in contractul de inchiriere incheiat de locator si locatar.*

3.7. *Condițiile speciale impuse de natura bunului ce face obiectul închirierii, cum sunt:*

Pentru bunul care face obiectul prezentei documentatii de atribuire, nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija locatarului.

În cazul în care suprafața de teren care face obiectul prezentului contract de închiriere va face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate conform legilor de fond funciar contractul de închiriere va fi reziliat de drept, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

4. Condițiile specifice de solicitare, în vederea atribuirii directe :

4.1- privind ofertanții persoane juridice:

- a) Sa fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comertului din județul Hunedoara;
- b) Sa nu fie insolubilă, în stare de faliment sau în lichidare;
- c) Sa nu aibă restante de plata la impozite, taxe locale bugetele locale si alte obligații si contribuții legale la bugetul local (certificat fiscal si redevențele achitate la zi) și restante la plata contribuțiilor la bugetul de stat (ANAF).
- d) Sa aibă ca obiecte de activitate înregistrat în Registrul Comerțului la data depunerii ofertei, activitatea de creșterea animalelor din următoarele specii: taurine, bubaline, ovine, caprine, suine, precum și cu crescătorii de păsări.

- e) Să facă dovada deținerii unui nr. suficient de animale pentru a asigura încărcătura minimă de 0,3 UVM/ ha.
- f) să aibă vechime în creșterea animalelor de cel puțin 5 ani dovedită cu înscrierea animalelor în Registrul național al exploatațiilor și Registrul agricol al unității administrativ - teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă, cu excepția tinerilor fermieri crescători de animale;
- g) să aibă sediul/punctul de lucru dovedit cu acte de proprietate/înscrieri de la registrul comerțului sau documente de identitate pe raza unității administrativ - teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă.
- h) Sa nu furnizeze date false în documentele de calificare;

4.2- privind ofertanții persoane fizice:

- a) să aibă vechime în creșterea animalelor de cel puțin 5 ani dovedită cu înscrierea animalelor în Registrul național al exploatațiilor și Registrul agricol al unității administrativ - teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă, cu excepția tinerilor fermieri crescători de animale;
- b) să aibă sediul/punctul de lucru sau domiciliul dovedit cu acte de proprietate/înscrieri de la registrul comerțului sau documente de identitate pe raza unității administrativ - teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă.
- c) Să facă dovada deținerii unui nr. suficient de animale pentru a asigura încărcătura minimă de 0,3 UVM/ ha;
- d) Sa nu aibă restante de plata la impozite, taxe locale bugetele locale si alte obligații si contribuții legale la bugetul local (certificat fiscal si redeventele achitate la zi).

4.3. În situația în care crescătorii de animale prevăzuți la punctul 4.3 și 4.4 nu asigură încărcătura optimă de minimum 0,3 UVM/ha, închirierea, se va încheia cu crescătorii de animale cu sediul/punctul de lucru sau domiciliul dovedit pe raza județului.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste si prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract, a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j) schimbarea destinației terenului și folosirea acestuia în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată, de către reprezentanții consiliului local faptul că, terenul arabil închiriat nu este folosit.
- l) mostenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștința de moartea locatarului și existența locațiunii, potrivit art. 1820 alin.(2) Cod Civil.
- m) în cazul în care suprafața de teren care face obiectul prezentului contract de închiriere va face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate conform legilor de fond funciar.

6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă

A. Procedura de atribuire directa

6.1. Procedura de atribuire directa se desfășoară dacă există cel puțin un solicitant care îndeplinește condițiile stabilite în prezenta documentație de atribuire.

6.2. După primirea cererilor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "cereri", acestea vor fi predate comisiei de atribuire, constituită prin dispoziție a primarului și se va desfășura procedura de atribuire, la data fixată – 23.03.2026, începând cu ora 10,30.

6.3. Comisia de atribuire verifică cererea să conțină totalitatea documentelor și datelor cerute în prezenta documentație.

6.4. În cazul în care o cerere nu respectă toate cerințele sau nu conține toate documentele solicitate prin prezenta documentație, este declarată neconformă și nu va fi luată în considerare la procedura de atribuire directa.

6.5. În situația în care există două sau mai multe cereri de atribuire directa, comisia de atribuire va proceda la atribuirea terenului în cauză prin licitație publică cu strigare, în favoarea solicitantului ce oferă prețul cel mai mare (pasul de ofertare peste prețul stabilit este de minim 50 lei/ha/an).

6.8. Cererile de atribuire primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la procedura de atribuire directa și înapoiate solicitanților.

6.9. Comisia de atribuire are dreptul să descalifice orice solicitant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

7. Instrucțiuni privind modul de prezentare a dosarului de solicitare pentru atribuire directa

7.1. Crescătorii de animale persoane fizice sau juridice, depun personal cerere de atribuire directa a terenurilor, cu specificarea expresă a bloc fizic/denumire, localizare etc, solicitat, a numărului de animale pe care le dețin, cerere ce va fi însoțită de documentele solicitate conform prezentului caiet de sarcini.

7.2. Documente ce însoțesc cererea:

A) Persoane fizice - act de identitate (*în copie certificată pentru conformitate*);

- Certificat de atestare fiscală privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de bugetul local, valabil la data depunerii cererii - *original*

- document eliberat/vizat medicul veterinar/ DSVSA-Hunedoara (adeverință, etc) din care să reieșe că animalele din speciile taurine, bubaline, ovine, caprine, suine, precum și cu crescătorii de păsări, pentru care solicită terenul, le are înscrise în RNE, precum și vechimea în creșterea animalelor de cel puțin 5;

- adeverință eliberată de Primăria comunei General Berthelot din care să rezulte că animalele sunt înscrise la Registrul Agricol al comunei General Berthelot, la zi;

B) Persoane juridice: - Certificat de înregistrare (CUI -ORC), (*în copie certificată pentru conformitate*);

- Certificat de înregistrare fiscală (ANAF), (*în copie certificată pentru conformitate*);

- Certificat constatator emis de ONRC Hunedoara, valabil la data depunerii ofertei, (*în copie certificată pentru conformitate*);

- Certificat de atestare fiscală privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de bugetul local și bugetul de stat,) și certificat de atestare fiscală privind plata contribuțiilor la bugetul de stat (ANAF), valabile la data depunerii cererii- *original*;

- document eliberat/vizat de medicul veterinar DSVSA-Hunedoara (adeverință, etc) din care să reieșe că animalele din speciile taurine, bubaline, ovine, caprine, suine, precum și cu crescătorii de păsări, pentru care solicită terenul, le are înscrise în RNE, precum și vechimea în creșterea animalelor de cel puțin 5;

- adeverință eliberată de Primăria comunei General Berthelot din care să rezulte că animalele sunt înscrise la Registrul Agricol al comunei General Berthelot, la zi.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de atribuire directa, comisia de atribuire directa poate lua decizii în limitele

competentelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul-verbal al ședinței de atribuire directă și notificate în mod corespunzător solicitanților.

8.2. Contractul de închiriere prin atribuire directă se va încheia după comunicarea rezultatului atribuirii către toți solicitanții participanți, cu condiția să nu existe contestații.

8.3. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor apărute:

Tribunalul Hunedoara Deva - Secția comercială și contencios-administrativ, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.35, Deva, jud. Hunedoara, conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

General Berthelot, 04 februarie 2026

INITIATOR PROIECT :
P R I M A R,

L.S. ✍
Marina Huzoni

Avizat,
Secretar General al UAT,

Sorin-Daniel Bobariu