

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_/2025**

**privind inițierea procedurii de închiriere a unor suprafețe de pășune disponibile,  
aflate în proprietatea privată a Municipiului Orăștie**

Consiliul Local al Municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.648/16.01.2025 al Primarului Municipiului Orăștie din care rezultă necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind inițierea procedurii de închiriere a unor suprafețe de pășune disponibile, aflate în proprietatea privată a Municipiului Orăștie.

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Orăștie nr.30/2014 prin care s-a aprobat Regulamentul privind organizarea pășunatului, precum și modul de exploatare a pășunilor proprietatea Municipiului Orăștie;

- Hotărârea Consiliului Local Orăștie nr.72/2018 privind aprobarea Amenajamentului pastoral pentru pajiștile permanente proprietatea Municipiului Orăștie.

- Referatul Compartimentului Fond Funciar, Registrul Agricol înregistrat sub nr.612/2025, din care rezultă disponibilul de pajiști pentru anul 2025 în suprafață totală de 69,17 ha.

Ținând cont de prevederile :

- Ordinului Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.407/2051/2013, pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;

- Art. 1777-1823 din Codul Civil;

- art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul prevederilor art.9, alin.(2) din O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129, alin.(2), lit.c, coroborat cu alin.(6), lit.b, ale art.139, alin.(1) și alin.(3), lit. g), ale art. 196, alin.(1), lit.a și art.243, alin.(1), lit.a din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** - Aprobă inițierea procedurii de închiriere a unei suprafețe de pășune disponibilă, aflată în proprietatea privată a Municipiului Orăștie, în suprafață de 30,27 ha situată în pășunea de munte Naia I : bloc fizic 88261 - 941 tarla 307, parcela 4605,4606, pentru pășunatul ovinelor.

**Art.2** - Aprobă inițierea procedurii de închiriere a unei suprafețe de pășune disponibilă, aflată în proprietatea privată a Municipiului Orăștie, în suprafață de 38,90 ha situată în pășunea de munte Naia II : bloc fizic 88261 - 938 tarla 307, parcela 2852/1/1, pentru pășunatul ovinelor.

**Art.3** - Aprobă Regulamentul pentru închirierea suprafețelor de pășune disponibile identificate la art. 1 și 2 , crescătorilor de animale, cu domiciliul sau sediul în Municipiul Orăștie, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.4** - Aprobă capacitatea de pășunat pentru pășunea disponibilă, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.5** - Durata închirierii este de 7 ani începând cu data semnării contractelor de închiriere, cu posibilitate prelungirii.

**Art.6** - Aprobă prețul închirierii conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art.7** – Se aprobă Contractul-cadru de închiriere a suprafețelor de pășune disponibile în suprafață totală de 69,17 ha situate în pășunea de munte Naia, bloc fizic 88261 - 941 tarla 307, parcela 4605,4606 și bloc fizic 88261 - 938 tarla 307, parcela 2852/1/1, acesta constituind anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

**Art.8** - Se împuternicește Primarul Municipiului Orăștie, dnul ing. Ovidiu Laurențiu Bălan să desemneze prin dispoziție comisia la închirierea pășunii disponibile și să semneze contractul de închiriere.

**Art.9** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Orăștie și Direcția Administrație Publică Locală – Compartiment Registrul Agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie.

**Art.10** - Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.11** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului -Județul Hunedoara;
- Primarului Municipiului Orăștie;
- Direcției Administrație Publică Locală – Compartiment Registrul Agricol;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Inițiator,  
PRIMAR,  
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
jr.Călin COSTOIU

**REGULAMENT**  
**pentru închirierea unor suprafețe de pășune disponibile proprietatea privată a**  
**Municipiului Orăștie**

**1.OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

1.1. Obiectul închirierii îl constituie, închirierea conform prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013, a OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ și a Codului Civil, pentru punerea în valoare și folosirea optimă a pășuni disponibile situată în zona de munte, în suprafață totală de 69,17 ha, ( Naia I: bloc fizic 88261-941 tarla 307, parcela 4605,4606 în suprafață de 30,27 ha; Naia II; bloc fizic 88261-938 tarla 307, parcela 2852/1/1 în suprafață de 38,90 ha), pentru pășunatul ovinelor, având în vedere faptul că, diferența (32,73 ha) de pășune este închiriată tot pentru ovine.

1.2.Utilizarea pajiștilor proprietatea municipiului Orăștie se face de către membrii colectivității locale, având animalele înregistrate în R.N.E. cu respectarea prevederilor din Amenajamentul pastoral aprobat.

**2.DURATA ÎNCHIRIERII**

**2.1.** Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 7 ani, începând cu data încheierii contractului , în condițiile prevăzute în prezentul Regulament, contractul de închiriere și Amenajamentul pastoral aprobat, cu posibilitatea prelungirii până la 10 ani.

**3.REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE**

**3.1.**Pășunea care face obiectul prezentului Regulament, va fi folosită exclusiv pentru pășunatul animalelor, în acest sens locatarul fiind obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și permanență a pășunii ce face obiectul contractului.

3.2.Locatarul nu are dreptul de a subînchiria în parte sau în totalitate, pășunea închiriată.

3.3. Locatarul nu are dreptul de a concesiona, închiria, arenda în parte sau în totalitate, obiectul închirierii.

3.4. Bunurile închiriate precum și cele rezultate în urma investițiilor făcute de locatar, revin locatarului de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină, la expirarea contractului.

3.5. Pășunea menționată la art.1 se va închiria doar ofertanților având domiciliul sau sediul în municipiul Orăștie care dovedesc că pot asigura încărcătura optimă, în funcție de trupul/trupurile de pășune ofertat, conform Anexei nr. 1 la HCL nr. /2025, iar animalele sunt crescute efectiv pe raza Municipiului Orăștie.

#### **4.ELEMENTELE DE PREȚ**

4.1. Prețul minim al închirierii (chiria) de la care pornește atribuirea pășunii este stabilit (calculat) conform legislației în vigoare, conform Anexei nr.3 la HCL nr. /2025, acesta fiind de 126 lei/ha/an.

4.2. Sub acest nivel, nici o ofertă nu va putea fi acceptată.

4.3. Chiria va fi indexată anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de instituțiile abilitate.

4.4. Modul de achitare a chiriei cât și a clauzelor pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili de către proprietar prin contractul de închiriere.

#### **5.INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

5.1. Procedura de închiriere se desfășoară dacă există cel puțin un solicitant care îndeplinește condițiile stabilite în prezentul Regulament de atribuire.

5.2. Fiecare ofertant poate oferta pentru orice suprafață de pășune, dacă face dovada ca poate asigura capacitatea de pășunat.

5.3. Comisia verifică dacă cererea și documentele anexate întrunesc condițiile de participare prevăzute în prezentul Regulament.

5.4. 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 închiriere.

5.5. Închirierea pășunilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE, cu domiciliul în Municipiul Orăștie.

5.6. Asociațiile crescătorilor locali, persoane juridice cu sediul social pe raza UAT Orăștie care solicită închirierea, trebuie să fie legal constituite cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea contractului de închiriere a pășunii.

5.7. În situația în care există două sau mai multe cereri de închiriere pentru aceeași suprafață și solicitanții nu ajung la un consens în ceea ce privește atribuirea, comisia va proceda la atribuirea terenului în favoarea solicitantului ce oferă prețul cel mai mare (pasul de ofertare va fi de 10% din prețul minim de închiriere).

5.8. Cererile de atribuire primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunț vor fi excluse de la procedura de închiriere.

5.9. Comisia de atribuire are dreptul să descalifice orice solicitant care nu îndeplinește prin documentele solicitate condițiile prevăzute în Regulamentul de atribuire.

5.10. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de închiriere, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al ședinței de atribuire și notificate în mod corespunzător solicitanților.

5.11. Comunicarea rezultatelor se va face după finalizarea ședinței de atribuire, verbal și în scris către toți solicitanții, după redactarea Procesului-verbal.

5.12. Depunerea contestațiilor – se va face în termen de 2 zile lucrătoare de la încheierea procesului verbal al ședinței, începând cu ziua imediat următoare încheierii acestuia.

5.13. Rezolvarea contestațiilor se va face de către comisia numită prin Dispoziția Primarului în acest sens, în termen de 3 zile lucrătoare, începând cu ziua imediat următoare expirării termenului de depunere a acestora. După soluționarea contestațiilor se va proceda la informarea solicitantului câștigător despre alegerea sa și la transmiterea invitației pentru semnarea contractului de închiriere.

5.14. Atribuirea se va face în baza prezentei hotărâri a Consiliului local în urma analizării cererilor de către comisia de atribuire, prin încheierea contractului de închiriere, modelul contractului fiind cel din Anexa nr.4 la hotărâre.

5.15. Încheierea contractului se va face în termen de 5 zile de la data desfășurării procedurii de atribuire.

5.16. Predarea suprafețelor de pășune proprietatea privată a Municipiului Orăștie se va face după încheierea contractului pe bază de proces verbal de predare-primire.

## **6.CONDIȚII SPECIFICE DE SOLICITARE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII**

6.1. Pot avea calitatea de locatari pentru pășunile disponibile, proprietatea Municipiului Orăștie :

6.1.1. persoane fizice, proprietari de animale, cu domiciliul în Municipiul Orăștie care la data desfășurării licitației, au înscrise animalele în registrul agricol (Primăria Municipiului Orăștie) și R.N.E, iar animalele sunt crescute efectiv pe raza Municipiului Orăștie, la data participării la procedură.

6.1.2. persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu condiția să aibă în obiectul de activitate al acestora, „creșterea animalelor”(cod CAEN 014) sau „activitate în ferme mixte-cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor” (cod CAEN 015), iar animalele sunt crescute efectiv pe raza Municipiului Orăștie la data participării la procedură.

6.1.3. forme asociative ale crescătorilor de animale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor și care au sediul în municipiul Orăștie, iar animalele sunt crescute efectiv pe raza Municipiului Orăștie la data participării la procedură.

6.2. Nu pot avea calitatea de locatar persoanele fizice, persoanele juridice sau formele asociative care dețin animale furajate pe grajd sau au deținut/dețin pajiști proprietatea municipiului Orăștie, în chirie/concesiune, fără a pășuna animalele pe acestea sau nu au respectat clauzele contractuale/prevederile caietelor de sarcini/Amenajamentul Pastoral și a Regulamentului de pășunat, aprobat prin HCL nr.30/2014, se află în litigiu cu Municipiul Orăștie, au datorii la bugetul local sau bugetul de stat.

## **7.DOCUMENTE DE PARTICIPARE**

7.1. Persoanele eligibile pentru a participa la procedura de închiriere, depun următoarele documente:

7.1.1. cerere de participare la licitație, conform Anexei la prezentul Regulament;

7.1.2. copie a cărții/buletinului de identitate –pentru persoane fizice, din care să reiasă că persoana fizică are domiciliul în municipiul Orăștie,

7.1.3. certificat de cazier judiciar (să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni)

7.1.4. dovadă că pot asigura încărcătura optimă/solicitată pentru suprafața de pășune propusă a fi atribuită/închiriată.

7.1.5. prezentarea unui program de pășunat pentru perioada preluării în folosință a pășunii.

7.1.6. copie a statutului și certificatului unic de înregistrare pentru persoane juridice/forme asociative din care să rezulte că au sediul în municipiul Orăștie.

7.1.7. copie a cardului de exploatație din Registrul National al Exploatațiilor (pentru formele asociative, copii ale cardurilor pentru toți membrii asociației);

7.1.8. dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor la bugetul local (certificat fiscal) și la bugetul de stat;

7.1.9. procură autentificată la notar în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant;

7.2.0. adeverință de la Primăria Municipiului Orăștie privind înscrierea animalelor în registrul agricol;

7.2.1. Adeverință de la medicul veterinar cu efectivul de animale.

7.2.2 Copii de pe pașapoartele tuturor animalelor deținute, eliberate de medicul veterinar, precum și copii de pe documente din care să reiasă și numărul de crotaliu al fiecărui animal deținut în proprietate.

La cererea de participare se anexează un program de pășunat pentru toată perioada preluării în folosință a suprafeței de pajiști solicitată, întocmit conform prevederilor legale în materie.

Depunerea cererii de înscriere la procedura de atribuire se primește până, cel târziu, ora 12,00, în ziua premergătoare desfășurării închirierii, la Registratura Primăriei Municipiului Orăștie.

Președintele comisiei de închiriere va începe ședința după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

Pentru pășunea închiriată după atribuire, comisia întocmește un proces-verbal de atribuire, semnat și de judecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Chiriașul va semna un angajament scris că va respecta profilul terenului și că a luat la cunoștință toate celelalte instrucțiuni care constituie clauze contractuale, nerespectarea acestor clauze ducând la rezilierea contractului precum și obligațiile rezultate din Amenajamentul Pastoral aprobat prin H.C.L. nr.72/2018.

## **8.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A) OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI/LOCATORULUI**

Locatarul are următoarele obligații :

8.1.De a asigura locatarului o stare corespunzătoare a obiectului închirierii.

8.2. De a analiza trimestrial, împreună cu locatarul, problemele ce privesc obiectul închiriat.

8.3. De a informa în scris, locatarul cu minim 30 zile înaintea oricărei intenții de modificare a condițiilor contractuale.

8.4. Să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor contractuale.

### **B) OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

Locatarul are următoarele obligații:

8.5. Locatarul este obligat să asigure exploatarea prin pășunat, eficace, în regim de continuitate și de permanență a terenului (pășunii) ce face obiectul închirierii potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

8.6. Locatarul este obligat să respecte programul de pășunat, Anexa la contract, Regulamentul de pășunat, respectiv Amenajamentul pastoral.

8.7. Locatarul este obligat să realizeze anual pe cheltuiala sa, lucrări de curățare a pășunilor, de eliminare a buruienilor toxice precum și eliminarea excesului de apă, acțiunile sanitare obligatorii.

8.8. Locatarul este obligat să respecte încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha de animale în toate zilele perioadei de pășunat.

8.9. Locatarul este obligat ca o dată la 2 ani să realizeze lucrări de însămânțare sau supraînsămânțare a terenului pe cheltuiala proprie.

8.10. Locatarul este obligat să utilizeze fondurile obținute ca sprijin sau subvenție de la stat pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere, pentru lucrări de însămânțare sau întreținere a acestui teren (pășune), pentru sursele de apă, construirea de adăposturi zoo pastorale, etc.

8.11. Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii, în acest sens fiindu-i interzisă subînchirierea, arendarea sau concesiunea bunului.

8.12. Locatarul este obligat să plătească chiria stabilită de proprietar prin contract.

8.13. Pe parcursul exploatării pășunii, locatarul va respecta normele de protecția mediului impuse de legislația în vigoare.

8.14. Locatarul este obligat să ridice pe pășuni cel puțin o construcție zoo pastorală și să realizeze surse de apă pentru animale.

8.15. Să comunice în scris Primăriei Municipiului Orăștie, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor.

## **9.DREPTURILE PROPRIETARULUI/LOCATORULUI**

9.1. De a încasa chiria aferentă contractului de închiriere atribuită în urma atribuirii/licitației publice.

9.2. De a controla activitatea locatarului în vederea stabilirii/verificării modului în care acesta respectă clauzele contractuale.

9.3. De a rezilia contractul de închiriere în cazul în care chiriașul nu respectă:

- a) obligațiile prevăzute în contractul de închiriere.
- b) alte condiții și obligații stabilite prin acte normative.
- c) în cazul incapacității de plată .

9.4. De a diminua suprafața terenului obiect al contractului de închiriere în cazul realizării unor obiective de investiții de către acesta sau de către terți.

În această situație, suprafața menționată în contractul de închiriere se va diminua în mod corespunzător, proporțional cu suprafața necesară realizării și punerii în valoare a obiectivelor de investiții, prin încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

## **10.DREPTURILE LOCATARULUI**

10.1. Locatarul are dreptul de a exploata în deplină liniște obiectul închirierii.

10.2. Locatarul are dreptul de a solicita proprietarului orice informații cu privire la obiectul închirierii.

10.3. Alte drepturi și obligații stabilite în contractul de închiriere.



## **11. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII**

11.1. Modalitatea de acordare a închirierii va fi procedura de atribuire directă, conform O.U.G. nr. 34/2013, H.G. nr. 1046/2013, a OUG nr. 57/2019 și a Codului Civil.

11.2. După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Orăștie privind aprobarea închirierii, se va proceda la inițierea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, conform legislației în vigoare.

11.3. Condițiile minime stabilite în Regulament se vor completa în mod corespunzător cu cele specifice legislației în vigoare la data organizării procedurii de atribuire și cu cele stabilite de comisia de licitație.

## **12. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A ÎNCHIRIERII**

12.1. Încetarea închirierii prin expirarea duratei.

12.1.1. La termenul de încetare a închirierii, locatarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini, totul consemnându-se în procesul verbal de predare–primire.

12.2. Încetarea închirierii prin denunțare unilaterală de către concedent.

12.2.1. În cazul în care interesul național sau local o impune, contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală de către concedent în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

12.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului despăgubirii urmează a se adresa instanței de judecată.

12.3. Încetarea contractului prin reziliere.

12.3.1. Contractul se reziliază în situația în care locatarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

12.3.2. Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașul, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera în deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

12.4. Încetarea închirierii prin renunțare.

12.4.1. Locatarul poate renunța la contract în cazul în care, cauze obiective justificate, fac imposibilă realizarea obiectului contractului de închiriere, după verificarea celor semnalate de acesta, de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului, și care împreună cu reprezentanții locatarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

12.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în cea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să execute integral sau parțial obligațiile.

12.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

12.4.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului.

Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

### **13.SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice natură, apărute între părțile contractante în sensul derulării contractului de închiriere se rezolvă pe cale amiabilă, în caz contrar, competența aparține instanțelor judecătorești.

### **14. DISPOZIȚII FINALE**

14.1.Alte drepturi și obligații ale părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

14.2.Proprietarul are dreptul de a verifica prin reprezentanții/împuterniciții săi respectarea condițiilor contractuale de către locatar și de a hotărî când este cazul continuarea sau retragerea/rezilierea contractului de închiriere.

Inițiator,  
PRIMAR,  
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
jr.Călin COSTOIU

## CALCULUL CAPACITĂȚII DE PĂȘUNAT ( U.V.M./ha ) PĂȘUNI DE MUNTE

Calculul capacității de pășunat sau a încărcăturii optime de animale ( U.V.M./ha ) conform O.M. nr. 544 din 21 iunie 2013 - privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale la ha de pajiște, este următorul :

$$\hat{I}.A. = P.d. / ( C.i. \times Z.p.)$$

în care :

$\hat{I}.A.$  - încărcătura cu animale / ha de pajiște , exprimată în U.V.M./ha ;

P.d. - producția disponibilă de masă verde - kg/ha ;

Z.p.- numărul de zile de pășunat într-un sezon ;

C.i. - consumul zilnic de iarbă kg/U.V.M.

În zona de munte datele sunt următoarele :

- **P.d. = 9000kg/ha** ( pășuni naturale , amplasate pe Versant ondulat , Înclinație 16 - 20, Expoziție S - SV , Altitudine 840 - 1120, specii cu valoare medie spre bună, neîmbunătățite prin fertilizare )

- Z.p. = 184 zile ( în perioada 01 mai – 31 octombrie )

- C.i. = 65 kg/U.M.V. ( conform art. 10 al. 1 din O.M. 544/2013 )

$$\hat{I}.A. = 9000 / (65 \times 184) = \mathbf{0,75 \text{ U.V.M./ha}}$$

Inițiator,  
PRIMAR,  
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
jr.Călin COSTOIU

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HUNEDOARA  
MUNICIPIUL ORĂȘTIE  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3  
la HCL nr. \_\_\_\_\_/2025

## CALCUL PREȚ PORNIRE LICITAȚIE PĂȘUNI

### “PĂȘUNE DE MUNTE”

- prețul mediu la masa verde de pe pajiști pentru anul 2025 (conform HCJ nr.360/19.12.2024 = 35 lei/to
- producția disponibilă de masă verde = 9.000 kg/ha = 9 to
- 9 to x 35 lei/to = 315 lei
- 315lei x40% = **126 lei/ha/an**

Inițiator,  
PRIMAR,  
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
jr.Călin COSTOIU

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafața de pășune aflată în domeniul privat al municipiului Orăștie**  
**Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_.2025**

**I. Părțile contractante**

**1. Între**

Municipiul Orăștie, cu sediul în Piața A.Vlaicu, Nr.3, telefon/fax . 0254/241513 / 0254/242560, având codul de înregistrare fiscală RO 15 TREZ 37021A 300530XXXX, cont deschis la TREZORERIA ORĂȘTIE, reprezentat legal prin primar ,ing. Ovidiu Laurențiu BĂLAN , în calitate de locator,

Și

**2.** \_\_\_\_\_ domiciliat în municipiul Orăștie, str. \_\_\_\_\_ , județul Hunedoara având CNP \_\_\_\_\_ nr. din Registrul național al exploatașilor (RNE)RO \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, în calitate de locator,

\*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatașilor membrilor formei asociative.

la data de \_\_\_\_\_.2025, la sediul locatorului .

În temeiul prevederilor [Codului civil](#), ale OUG nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, ale Ordinului comun a MADRL/MDRAP nr. 407/2051/2013, cu modificările și completările ulterioare, ale OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a HCL Nr. /2025 privind inițierea procedurii de închiriere a unor suprafețe de pășune proprietatea privată a municipiului Orăștie precum și a Procesului Verbal de adjudecare nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_2025.

**II. Obiectul contractului**

**1.** Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al municipiului Orăștie, pentru pășunatul unui număr de \_\_\_\_ animale din specia \_\_\_\_\_, în suprafață totală de \_\_\_\_ ha (identificată) așa cum rezultă din datele cadastrale și din schița anexată care face parte din prezentul contract, astfel:

**2.** Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de cel mult 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

**3.** Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator în derularea închirierii sunt următoarele :

**a)** bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului -bunurile închiriate și investițiile realizate de locator pe perioada derulării contractului.

**b)** bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini, după caz.

**c)** bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului după caz.

**4.** La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatorul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

**5.** Obiectivele locatorului sunt:

**a)** menținerea suprafeței de pajiște;

**b)** realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetat;

**c)** creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

### III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 7 ani, începând cu data semnării prezentului contract, conform prevederilor art. 9, alin.(2), din OUG nr.34/2013, cu respectarea perioadei de pășunat, respectiv 01 mai-31 octombrie a fiecărui an.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru încă o perioadă ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul de maxim 10 ani prevăzut la art. 9, alin.(2) din OUG nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

3.

### IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 126 lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art. 6, alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr.34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin HG nr. 1064/2013, cu modificările ulterioare, chiria totală anuală ( 69,17 ha x 126 lei/ha), fiind în valoare de 8715 lei.
2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată sau în numerar la sediul în contul municipiului Orăștie, deschis la Trezoreria Orăștie sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Orăștie.
3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31 mai și 70% până la data de 30 octombrie.
- 3.1. Pentru anul 2025 chiria se va achita într-o singură tranșă până la data de 30 octombrie.
4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.
4. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

### V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:
  - să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.
2. Drepturile locatorului:
  - a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar, cu notificarea prealabilă a locatarului
  - b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;
  - c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
  - d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște;
  - e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.
3. Obligațiile locatarului:
  - a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;
  - b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
  - c) să plătească chiria la termenul stabilit, precum și taxa pe teren conform prevederilor Codului Fiscal;
  - d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
  - e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
  - f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat, doar a animalelor pentru care s-a atribuit pășunea prin prezentul contract;
  - g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe terene;
  - h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
  - i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
  - j) să realizeze pe cheltuiela sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, etc.;
  - k) să respecte bunele condiții agrice și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
  - l) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin mijlocul termen;
  - m) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
  - n) să plătească 30% din prima de asigurare.
  - o) să respecte prevederile din Regulamentul de pășunat, din Regulamentul pentru închirierea unei suprafețe de pășuni proprietatea municipiului Orăștie aprobat prin HCL nr. /2023, precum și cele ale Amenajamentului Pastoral aprobat prin HCL nr.72/2018, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

#### 4. Obligațiile locatarului:

- a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să ducă la atingerea drepturilor locatarului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

#### VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatarul răspunde de toate obligațiile impuse de legislația în materia protecției mediului.

#### VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.
2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.
2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

#### VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.
2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile [art. 1.798](#) din Codul civil.

#### IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații :

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de minimale;
- b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE și Registrul Agricol Orăștie, obiect al prezentului contract;
- c) încălcare durabilă în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și 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 locatar;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- 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, a penalităților datorate precum și taxei pe teren;
- i) în cazul vânzării terenurilor de către locatar;
- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.
- l) în cazul nerespectării prevederilor din Regulamentul de pășunat, din Regulamentul pentru închirierea unei suprafețe de pășune proprietatea privată a municipiului Orăștie aprobat prin HCL nr. /2023, precum și cele ale Amenajamentului Pastoral aprobat prin HCL nr.72/2018, precum și a legislației în vigoare.

#### X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.
3. Dacă în termen de 15 (zile) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.
4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatașii pot continua derularea contractului.

## **XI. Notificări**

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XII. Dispoziții finale**

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare, din care 2 pentru locator și unul pentru locatar, astăzi \_\_\_\_2025, data semnării lui, la sediul locatorului.

**LOCATOR,  
MUNICIPIUL ORĂȘTIE  
PRIMAR,  
ing. Ovidiu Bălan**

**LOCATAR,**

**VIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
jr. Călin Costoiu**

Inițiator,  
PRIMAR,  
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
jr.Călin COSTOIU