

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SCHITU
HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 70,87 de ha,
teren arabil islaz , crescătorilor de animale

CONSILIUL LOCAL SCHITU

Având în vedere :

-prevederile art.9 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;

-prevederile Ordinului nr.407/2013 pentru aprobarea contractelor - cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public / privat al comunelor, oraselor, respectiv al municipiilor, cu modificările și completările ulterioare ;

-prevederile Ordinului nr.544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

-prevederile H.G. nr.1.064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului 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 ;

-prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr.280/08.12.2025 privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026;

-prevederile art.1777-1780 și art.1796-1797 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

-prevederile art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind finanțele publice locale;

-hotărârea consiliului local nr.9/30.01.2018 prin care a fost aprobat Planul de amenajament pastoral pentru comuna Schitu;

-referatul de aprobare nr.235/22.01.2026 ;

-raportul de specialitate nr.247/22.01.2026;

-avizul comisiei juridice și apărarea ordinii publice nr.../27.03.2026;

-avizul comisiei de specialitate economică, dezvoltare ,integrare europeană și pentru amenajarea teritoriului, urbanism investiții nr.../27.03.2026;

-avizul comisiei de specialitate pentru învățământ , sănătate, cultură , protecție social nr.../27.03.2026 ;

În temeiul art. 196 alin. (1) litera „ a „, din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 70,87 ha teren categoria de folosință ” arabil -islaz” situată în comuna Schitu , sat **Vlașin Tarlaua 75,bloc fizic 795 și 784 , Tarlaua 76 bloc fizic 818, proprietate privată a comunei Schitu, județul Giurgiu, pentru crescătorii de animale (înregistrate în RNE), teren situat în extravilanul comunei Schitu, pentru o perioadă de 10 ani.**

Art.2. Se aprobă prețul de pornire , stabilit conform prevederilor art. 9 alin. 7¹ din OUG nr. 34/2013, stabilit prin studiul de oportunitate întocmit de evaluator Popa Ionel Stefan Cristian parte integrantă la prezenta hotărâre -**anexa nr. 1** după cum urmează :

Nr. Crt.	Localitate	Nr. Tarla	Bloc fizic	Suprafața ha	Valoare chirie lei/an/ha
1.	VLASIN	75	795	35,78	720
2.	VLASIN	75	784	23,44	720
3.	VLASIN	76	818	11,65	720

Art.3. Se aprobă modelul contractului de închiriere conform **anexei nr. 2** la prezenta hotărâre. Utilizatorii pășunilor au obligația de a lua toate măsurile pentru întreținerea acestora, cu menținerea categoriei de folosință.

Art.4. Anunțul de închiriere prin atribuire directă se va publica pe site-ul propriu al Primăriei comunei Schitu, www.primariaschitugr.ro și va fi afișat la sediul Consiliului Local Schitu, județul Giurgiu.

Art.5.(1) Primarul comunei va constitui, prin dispoziție, o comisie care va verifica cererile depuse și îndeplinirea condițiilor prevăzute de OUG nr.34/2013 de fiecare solicitant, inclusiv capacitatea de pășunat; comisia astfel constituită va întocmi un proces verbal și va stabili suprafața de teren ce revine fiecărui solicitant.

(2) Din partea consiliului local va participa în calitate de membri, domnii consilieriHEACȘU MARIANA..... șiMARTAC MARIANA.....

Art. 6. Se împuternicește Primarul comunei Schitu, județul Giurgiu să semneze contractele de închiriere.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către primarul comunei Schitu, județul Giurgiu – domnul Pașol Ionel .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului, primarului comunei Schitu, compartimentului cadastru și registru agricol și Instituției Prefectului – județul Giurgiu și se aduce la cunoștință publică .

PREȘEDINTE DE SEDINTA ,



Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL
Aurelia Gavrilescu |

SCHITU – 27.03.2026
Nr.10

Această hotărâre a fost adoptată cu voturi: pentru...8..... împotriva...1..... abțineri.....

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU INCHIRIERE

TEREN EXTRAVILAN ARABIL (ISLAZ)
COMUNA SCHITU, JUD.GIURGIU
SUPRAFATA TOTALA = 70.87 ha

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha
1	Vlasin	75	795	35,78
2	Vlasin	75	784	23,44
3	Vlasin	76	818	11,65
Total				70,87

Beneficiarul lucrarii :

CONSILIUL LOCAL SCHITU
Sat Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI: EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian

IANUARIE 2026

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate și sunt considerate nepartinuitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu a avut și nu are un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare sau cu clientul și nici o legătură cu părțile interesate în tranzacții.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului sau cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și a absolvit cursurile de perfecționare continuă organizate de ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2025.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. DATE GENERALE :

- 1.1. Prezentarea evaluatorului
- 1.2. Obiectul, data și scopul evaluării
- 1.3. Prezentarea beneficiarului și destinatarului lucrării
- 1.4. Bazele evaluării și procedura de evaluare
- 1.5. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.6. Clauză de nepublicare
- 1.7. Responsabilitatea față de terți

2. RAPORT DE EVALUARE :

- 2.1. Situația juridică a terenului
- 2.2. Descrierea terenului
- 2.3. Motive de ordin economic social și de mediu
- 2.4. Investiția de realizat
- 2.5. Durata estimativă a închirierii

3. EVALUARE

4. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

5. ANEXE

2. PRINCIPUL FIȘEI TERENULUI

Terenul luat în studiu aparține domeniului privat al com. Schitu, fiind administrat de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

3. EXECUTANT

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI _____ având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice

4. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Teren arabii extravilan (stazi) situat în extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- o Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- o Suprafața totală: 70.87 ha
- o Terenul se considera liber de culturi agricole și lipsit de sarcini.

5. SCOPUL LUCRĂRII:

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității închirierii terenului și estimarea valorii de piață a chiriei/an/ha, în vederea închirierii pentru exploatare ca teren agricol.

6. Valoarea minimă a chiriei/an/ha estimată :

720 lei/an/ha, echivalentul a ~ 142 euro/an/ha

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafața - ha	Chirie lei/ha/an	Chirie lei/an/suprafața
1	Vlasin	75	795	35,78	720	25.761,60
2	Vlasin	75	784	23,44	720	16.876,80
3	Vlasin	76	818	11,65	720	8.388,00
Total				70,87		51.026,40

Curs de schimb BNR: 5,0894 lei/Euro;

Data evaluării: 19.01.2026

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan, Cristian



1. DATE GENERALE

1.1. EXECUTANTUL: (date de identificare)

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., CUI _____ având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice n.e.ii.

1.2. OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Teren arabil extravilan (islaz) situat în extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- Suprafața totală: 70,87 ha
- Terenul se considera liber de culturi agricole și lipsit de sarcini.

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafața - ha
1	Vlasin	75	795	35,78
2	Vlasin	75	784	23,44
3	Vlasin	76	818	11,65
Total				70,87

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității închirierii terenului și estimarea valorii de piață a chiriei/an/ha, în vederea închirierii pentru exploatare ca teren agricol.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 19.01.2026, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 5.0894 lei/Euro;

1.3. PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Raportul de evaluare se adresează CONSILIULUI LOCAL SCHITU, cu sediul în loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar al lucrării de față.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

1.4. BAZELE EVALUĂRII ȘI PROCEDURA DE EVALUARE

Bazele de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt date de:

- Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2025
- OG 2/2000 privind organizarea activității de expertiza tehnică judiciară și extrajudiciară
- Inventarul domeniului privat al comunei Schitu, HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019
- Hotărârea Consiliului Județean Giurgiu nr. 280/08.12.2025 privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026

OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

Conform acestor Standarde și SEV 102 Tipuri ale valorii, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la data evaluării între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere ale sale într-o tranzacție nepărțuitoare după un marketing adecvat și în condițiile cu acțiunile necesare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri

1.5. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

► Această lucrare a fost elaborată de evaluator în calitate de consultant al clientului, având la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de client și urmează a fi utilizate în scopul precizat:

► În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație și după cunoașterea evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;

► Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

► Proprietatea este evaluată fără ipotecă sau datorii dacă nu se specifică altfel;

► Se presupune ca au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.

► Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date sau informații referitoare la teren care ar putea afecta valoarea acestuia.

► Terenul se considera liber de culturi agricole și lipsit de sarcini.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Studiul de oportunitate sau orice referire la acesta nu poate fi publicat (în întregime sau în parte) și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al clientului și evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Această lucrare este destinată exclusiv scopului precizat pentru uzul clientului și destinatarului, menționate în anterior.

Lucrarea este confidențială atât pentru evaluator cât și pentru client și destinatar și nu se acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

CAP. 2 . RAPORT DE EVALUARE

2.1 SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul luat în studiu aparține domeniului privat al com. Schitu, fiind administrat de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

2.2 DESCRIEREA TERENULUI; AMPLASAMENT

Teren arabil extravilan (islaz) situat în extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- Suprafața totală: 70.87 ha
- Terenul se considera liber de culturi agricole și lipsit de sarcini.

Nu există cauze complexe de natură juridică sau de perspectiva socială sau urbanistică a localității care să genereze lipsa de interes la închiriere pentru acest teren.

2.5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Valoarea minimă a chiriei anuale este dată de analiza de piață privind închirierea/arendarea unor terenuri similare de către asociațiile agricole, de la diversi proprietari, în același scop, de exploatare agricolă.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii chiriei prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror pret al chiriei se cunoaște

2.6. DURATA ESTIMATIVĂ A PERIOADEI DE ÎNCHIRIERE

Având în vedere că pentru cultivarea pământului nu sunt necesare investiții care necesită amortizarea pe mai mulți ani, cu excepția achiziției de utilaje pentru cultura solului și recoltarea plantelor, la care perioada medie de amortizare este conform HG 2139/2004 între 4-8 ani, durata normală de producție pentru plantele agricole fiind 1 an (un ciclu de vegetație), durata maximă a închirierii poate fi cuprinsă între 7-10 ani conform Legii nr. 44/2018. Durata închirierii se va stabili prin hotărâre a Consiliului Local.

Conform prevederilor din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I privind Codul administrativ

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019

Articolul 108 din Codul Administrativ.

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale.

Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

CAPITOLUL III. Unele reguli privind exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale

ARTICOLUL 362

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unitatilor administrativ- teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ- teritoriale se aplică în mod corespunzător.

SECȚIUNEA a 4-a Închirierea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 332

Partile contractului de închiriere

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

ARTICOLUL 333

Actul administrativ prin care se aproba închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația data bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) pretul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitație publică.

Articolul 9 din OUG 34/2013

(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

(la 29-07-2022, Alineatul (1) din Articolul 9 a fost modificat de Punctul 3, ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 268 din 22 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 748 din 26 iulie 2022)

(2) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE.

(la 29-07-2022, Alineatul (2) din Articolul 9 a fost modificat de Punctul 3, ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 268 din 22 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 748 din 26 iulie 2022)

ARTICOLUL 334

Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modalitatea de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

ARTICOLUL 335

Etapă de transparență

(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenul pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintea o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o

perioada care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situații în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cel puțin până la 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

ARTICOLUL 343

Incheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

CAP. 3. EVALUARE

Metodologia de evaluare folosită

Baza de evaluare din prezentul raport este valoarea de piață/chiria de piață, așa cum a fost ea definită anterior. Aceasta valoare de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil închiriată pe piață liberă. Pentru determinarea acestei valori am aplicat următoarea metodă de evaluare: Abordarea prin piață.

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria

„Cunoștințele deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului ;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

La data evaluării evaluatorul a dispus de suficiente informații de piață privind estimarea unei chirii de piață relevante. Pe raza com. Schitu, satele Camineasca, Bila și Vlasiu sunt încheiate contracte de arenda de către persoane fizice cu societăți comerciale cum ar fi : Agro Pain D'or SRL, Agro Silva SRL, TGM SRL, Lorion SRL, Romvelia Procom SRL, nivelul arendei fiind situat în medie în intervalul 600- 1000 kg grau/ha, în natura sau echivalent în bani la prețul de piață al produselor de după recoltare.

Conform Hotărârii Consiliului Județean Giurgiu nr. 280/08.12.2025, privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026, prețul la grau este de 0.70 lei/kg.

Evaluatorul estimează ținând cont de: suprafața, amplasament, caracteristici fizice, bonitatea agricolă a terenului comparabilă cu media terenurilor din extravilanul localității, o chirie minimă de cca. 1000 kg grau/ha/an, la care se adaugă o cota de 10% (impozit pe venit), costuri care ar fi fost suportate suplimentar de către societățile care arendează teren de la persoane fizice) din care se scade impozitul anual pe terenul agricol (terenul aparținând comunei Schitu), impozit suportat de către chirias (50 lei/an/ha). În cazul terenului arendat de la persoane fizice, impozitul se plătește de către proprietar.

Rezultă o valoare a chiriei anuale de:

$1000 \text{ kg grau/ha/an} * 1,1 * 0,70 \text{ lei/kg grau} - 50 \text{ lei (impozit/teren)} = 720 \text{ lei/an/ha}$

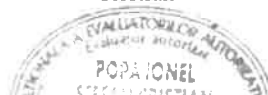
4. CONCLUZII

Valoarea numerică a chiriei anuale estimată:

720 lei/an/ha, echivalentul a ~ 142 euro/an/ha

Nr. crt	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha	Chirie lei/ha/an	Chirie lei/an/suprafata
1	Vlasin	75	795	35,78	720	25.761,60
2	Vlasin	75	784	23,44	720	16.876,80
3	Vlasin	76	818	11,65	720	8.388,00
Total				70,87		51.026,40

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI: EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

HOTĂRĂRE

privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
întrunit în ședință extraordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.23935 din 03 decembrie 2025 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.23941 din 03 decembrie 2025 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ;
- adresa nr.17014 din 14 noiembrie 2025 a Direcției pentru Agricultură a Județului Giurgiu;
- avizul nr.149/05.12.2025 al Comisiei buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri;
- prevederile art.84 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.173 alin.(1) lit.f), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(1), art.198 alin.(1)-(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă prețurile medii la produsele agricole pentru anul 2026, după cum urmează:

Produsul agricol	Preț mediu lei/kg	Preț mediu lei/tonă
Grâu	0.70	700.00
Orz	0.68	680.00
Orzoaică	0.70	700.00
Porumb boabe	0.85	850.00
Floarea soarelui	1.90	1.900.00
Rapiță	1.90	1.900.00
Soia	2.30	2.300.00

Art.2 Prezenta hotărâre se comunică:

- a) prin grija secretarului general al județului către Instituția Prefectului-județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate;
- b) prin grija Compartimentului monitorizare proceduri administrative, cancelarie consiliu, pentru ducere la îndeplinire, către:
 - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Giurgiu;
 - Direcția pentru Agricultură a Județului Giurgiu;
 - Direcția patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ.

Art.3 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Giurgiu, 08 decembrie 2025
Nr.280

F-PG 15.07

Adoptată cu 31 voturi „pentru”, 0 voturi „impotrivă” și 0 „abțineri”.

JUDETUL GIURGIU
LOCALITATEA COMUNA SCHITU
COMPARTIMENT CADASTRU SI REGISTRU AGRICOL
COD FISCAL: 5123632
Telefon: 0246.276219
E-mail: primariaschitu@primariaschitugr.ro
E-mail: secretariat@primariaschitugr.ro

**TABEL CU SITUATIA TERENULUI INCHIRIAT AVAND CATEGORIA
DE FOLOSINTA ARABIL**

Nr. Crt.	LOCALITATE	TARLA	BLOC FIZIC	SUPRAFATA (HA)
1	VLASIN	75	795	35.78
2	VLASIN	75	784	23.44
3	VLASIN	76	818	11.65
TOTAL				70.87



PRESEDINTE DE SEDINTA
TOADER
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
COMUNA SCHITU

CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL,
AURELIA MAFARILESCU

Comuna Schitu
Județul Giurgiu
Nr. _____ din _____ 2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Încheiat astăzi2026

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Schitu, adresa Sos. Giurgiului , nr. 43, telefon 0246/276219, având codul de înregistrare fiscală 5123632, cont deschis la Trezoreria Mihailesti nr., reprezentată legal prin primar domnul Pasol Ionel, în calitate de locator,

și

2. cu domiciliul în comuna, sat....., județul Giurgiu, având CNP, în calitate de locatar, data de2026, la sediul locatorului Primaria Comunei Schitu, județul Giurgiu în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor OUG 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 , precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Schitu , județul Giurgiu de aprobare a închirierii nr. din2026 și procesul verbal de încredintare directa din data de2026, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului arabil aflat în domeniul privat al comunei Schitu, județul Giurgiu pentru cultivarea plantelor furajere nutreț, situat în tarlăua....., în suprafață de ha.

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

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

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: de închiriere;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatarului 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 :.....

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietate locatorului

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, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

- a) menținerea suprafeței de teren arabil pentru cultivarea plantelor furajere;
- b) să mențină potențialul productiv al bunului închiriat.

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract.

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de _____ lei/an.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două transe prima plată la 30 aprilie și cea de a doua până la data de 15 decembrie a fiecărui an de închiriere.

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.

5. 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 terenul care face obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de teren închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului;

b) să predea terenul arabil locatorului, 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 deizul aferent, conform legislației în vigoare;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe teren;

3. Obligațiile locatorului:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului arabil ce face 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;

d) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

f) să restituie concedentului suprafața de teren arabil ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

g) taxa pe teren, prevăzută la art. 463, alin. (2) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, actualizată, se plătește la compartimentul financiar contabil.

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 aducă atingere 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: întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul 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.

3. 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.

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;

b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

c) 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 și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

h) schimbarea destinației terenului, folosirea terenului în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

k) în cazul în care se constată faptul că terenul arabil închiriat nu este folosit;

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 decalază 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 exploatației 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 prevăzută 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 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi,.....2026, data semnării lui, în Primăria Schitu .

LOCATOR (proprietar)

Consiliul Local Schitu

Primar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Toader Iov

LOCATAR (chirias)

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL,

Aurelia Gavrilescu