



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA I.C. BRĂTIANU
STR. PRINCIPALĂ, NR. 45
JUDEȚUL TULCEA, COD POȘTAL 827100
TEL: 0240-573.134
www.icbratianu.ro
primaria_icbratianu@yahoo.com



PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.56
din 19.08.2025

Privind : aprobarea închirierii prin atribuire directă a suprafeței de 48,9140 ha teren arabil ,proprietate privată a comunei I.C.Brătianu

Inițiator: Dl. Pușcașu Dănuț primar al Comunei I.C Brătianu, județul Tulcea.

Având în vedere:

- referatul nr.4664/19.08.2025 privind necesitatea adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a suprafeței de 48,9140 ha teren arabil ,proprietate privată a comunei I.C.Brătianu întocmit de referent agricol Eftimie Lucica
- referatul de aprobare al primarului comunei IC Brătianu nr. 4665/ 19.08.2025 ;
- raportul de specialitate nr.4666/19.08.2025 întocmit de compartimentul registru agricol ;
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei IC Brătianu ;
- HCL nr.19/10.07.2001 privind însușirea inventarului cu bunurile care alcătuiesc domeniul public al Comunei I.C Brătianu.Anexa 25 din HG.nr.1360/27.12.2001.
- Raportele de evaluare întocmit de dl Saraev Ionuț, evaluator autorizat , în vederea stabilirii prețului chiriei ;

In conformitate cu :

- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar .
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- prevederile art. 16 alin.(2) - (6) din Legea nr.32 / 2019 a Zootehniei M.O. nr. 53/21.01.2019;
- prevederile art.33 si art.44 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare M.O. nr.1 / 1998 ;
- prevederile art. 129 alin.(2) lit. c) , alin.(6) lit. b) , 139 alin.(1) alin.(3) lit.a) ,art.333, art.334, art.354, art.355, art.362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile REGULAMENTUL (UE) NR. 1305/2013 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 17 decembrie 2013 privind sprijinul pentru dezvoltare rurală acordat din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR) și

- de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 1698/2005 al Consiliului Uniunii Europene
- prevederile REGULAMENTUL (UE) NR. 2021/2115/2021 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 2 decembrie 2021 de stabilire a normelor privind sprijinul pentru planurile strategice care urmează a fi elaborate de statele membre în cadrul politicii agricole comune (planurile strategice PAC) și finanțate de Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și de Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR) și de abrogare a Regulamentelor (UE) nr. 1305/2013 și (UE) nr. 1307/2013

In temeiul prevederilor art.139 și art.196 alin. (1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba închirierea ,în primă etapă, prin atribuire directă, pe o perioadă de 3 ani a suprafeței de 48,9140 *ha teren arabil* extravilan din domeniul privat al U.A.T. Comuna I.C.Brătianu pentru care se vor încheia contracte de închiriere prin atribuire directă cu crescătorii de animale conform prevederilor art.16,alin.2-6 din Legea nr.32/2019, Legea Zootehniei, modificată și completată, suprafața fiind identificată astfel:

Nr. crt.	LOTUL	TARLA	PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ (HA)
1	1/1	162	A11	65000
2	1/2	162	A11	65000
3	3/1	160	A13	71828
4	3/2	160	A13	71828
5	3/3	160	A13	71828
6	3/4	160	A13	71828
7	3/5	160	A13	71828
TOTAL				48,914

Art.2 Încheierea contractelor de închiriere se va face în baza cererilor formulate de crescătorii de animale / păsări , persoane fizice sau persoane juridice, care dețin animale din speciile: taurine, bubaline, ovine, caprine, suine, care îndeplinesc condițiile prevăzute la art.16 alin.(4), (5) și (6) din Legea nr.32/2019 a zootehniei ,conform anunțului ce va fi publicat pe raza comunei IC Brătianu, precum și pe site- ul instituției.

Art.3 În situația în care există mai multe cereri de închiriere, pe aceeași unitate de suprafață/amplasament, la care după analizarea cererilor de către comisie se va constata că au dreptul doi sau mai mulți crescători de animale atribuirea suprafețelor de teren în cauză se va face într-o sesiune următoare, prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Procedura de atribuire a acestor suprafețe urmează a fi aprobată prin hotărâre a Consiliului local al comunei IC Brătianu.

Art.4 Se aprobă raportul de evaluare și prețul chiriei la valoarea de 812 lei/ha/an, stabilit prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Saraev Ionuț , conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.5 Înainte de expirarea valabilității contractelor de închiriere, acestea pot fi prelungite prin acordul părților contractante, prin încheierea unui act aditional la contract, la inițiativa chiriașilor sau la inițiativa reprezentantului legal al comunei I.C.Brătianu, pentru o perioadă de maxim 5 ani.

Art.6

(1) Se aprobă constituirea Comisiei de atribuire directă a suprafețelor de teren arabil din domeniul privat al comunei I.C. Brătianu în următoarea componență:

1. Pușcașu Dănuț, primarul comunei -președinte;
2. Eftimie Lucica, agent agricol - membru;
3. Țandără Dumitru ,secretar general delegat - membru;
4. Impușcatu Antoneta, consilier local - membru;

(2) Se numește secretar al comisiei de atribuire directă d-na Roșu Iuliana ,având funcția de administrator public la Primăria comunei IC Brătianu.

(3) Se aprobă constituirea Comisiei de soluționarea a contestațiilor cu privire la atribuirea directă a suprafețelor de teren arabil din domeniul privat al comunei I.C. Brătianu în următoarea componență:

1. Rezniceș Ștefan, viceprimarul comunei -președinte;
2. Munteanu Dănilă Milica, inspector - membru;
3. Dumitrescu Ionuț, consilier local- membru;

(4) Se numește secretar al comisiei de atribuire directă d-na Vasile Mihaela ,având funcția de referent la Primăria comunei IC Brătianu.

Art.7 Se aprobă modelul contractului de închiriere care se va încheia cu crescătorii de animale a căror cereri au fost aprobate de comisia de atribuire directă ,conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.8 Se aprobă DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE DIRECTĂ închiriere teren arabil extravilan proprietatea privată a comunei I.C.Brătianu, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.9 După aprobarea cererilor de către comisia prevăzută la art.6 și semnarea contractelor de închiriere primarul va proceda la predarea terenurilor pe bază de proces verbal.

Art.10 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către primarul comunei, care este mandatat să semneze contractele de închiriere si actele aditionale încheiate pe perioada executării contractelor de închiriere.

Art.11 Începând cu data prezentei, oricăror dispoziții contrare le încetează aplicabilitatea.

Art.12 În considerarea prevederilor legale, comunicarea hotărârii adoptate, se va face prin grija secretarului general al comunei IC Brătianu, care va aduce la cunostința publică prevederile prezentei hotărârii , prin afișare la sediul Primăriei comunei IC Brătianu si o va comunica Instituției Prefectului Județului Tulcea , pentru controlul legalității, primarului comunei IC Brătianu precum si autorităților si persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
U.A.T. COMUNA I.C. BRĂȚIANU
PRIMAR
Nr. 4664 / 19.08.2025

REFERAT,

privind completarea suprafețelor de teren arabil extravilan către crescătorii de animale din comuna I.C.Brătianu , jud. Tulcea

Eftimie Lucica, referent agricol în cadrul Primăriei Comunei I.C.Brătianu , compartimentul Registru Agricol, aduc la cunoștință domnului primar Pușcașu Dănuț , faptul că d-ul Munteanu-Dănilă Marian a renunțat la suprafața de 48,914 ha teren arabil extravilan care a fost atribuit în baza Legii 32/2019 , conform Contractelor de închiriere nr.192 și 193 / 10.10.2023 ,teren aflat în proprietatea privată a Comunei I.C.Brătianu în baza HCL 19 / 10.07.2001, Anexa nr. 25 și care figurează înscris în Registrul agricol al comunei I.C.Brătianu , jud. Tulcea , ani 2025-2029, în Tip III, Vol.17, poziția 036 .

Menționez faptul că în data de 27.06.2025 , crescătorii de animale din comună au avut o întâlnire cu d-ul primar și au propus ca suprafața de teren la care a renunțat d-ul Munteanu- Dănilă Marian să fie atribuită în mod egal între crescători , deoarece au primit suprafețe mai mici de teren agricol , față de numărul de animale deținute. În urma discuției avute a fost încheiat un proces-verbal înregistrat sub nr.3685 /27.06.2025 ,în care fiecare crescător a semnat pentru decizia unanimă care a fost luată.

Creșterea animalelor este o activitate economică importantă și consider că trebuie facilitat accesul acestora la suprafețele disponibile , în condițiile în care pentru majoritatea crescătorilor de animale ,singura sursă de asigurare a hranei pe perioada verii este masa verde obținută de pe terenurile agricole și cultivarea furajelor pentru asigurarea hranei pe timpul iernii.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin.(2) din Legea nr. 32 /2019 ,, prin derogare de la prevederile art. 315 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ - teritoriale care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, pot încheia contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, cu crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1). *(alineat modificat prin art. unic pct. 1 din Legea nr. 244/2023, în vigoare de la 24 iulie 2023),,*

Prin realizarea închirierii terenurilor arabile extravilane proprietatea privată a comunei se vor obține resurse financiare care se fac venit la bugetul local și terenurile vor fi puse în valoare cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

În completarea celor menționate mai sus , vă anexez tabelul nominal al terenurilor agricole disponibile .

ANEXA 1

Situația terenurilor arabile disponibile pentru atribuirea directă prin închiriere crescătorilor de animale din comuna I.C.Brătianu:

Nr. crt.	LOTUL	TARLA	PARCELĂ	SUPRAFATĂ (MP)
1	1/1	162	A11	65000
2	1/2	162	A11	65000
3	3/1	160	A13	71828
4	3/2	160	A13	71828
5	3/3	160	A13	71828
6	3/4	160	A13	71828
7	3/5	160	A13	71828

TOTAL SUPRAFAȚĂ = 48,9140 ha

REFERENT,
EFTIMIE LUCICA

ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
U.A.T. COMUNA I.C. BRĂȚIANU
PRIMAR
Nr. 4665 / 19.08.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea suprafeței de 48,9140 ha terenului arabil prin atribuire directă crescătorilor de animale , situat în extravilanul localității IC Brătianu aparținând proprietății private a Comunei I.C. Brătianu ,județul Tulcea,

Pușcașu Dănuț, primar al comunei I.C. Brătianu, județul Tulcea, în conformitate cu prevederile art.136,alin.2 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere referatului întocmit de d-na Eftimie Lucica în cadrul compartimentului Registrul Agricol al Primăriei comunei I.C. Brătianu și înregistrat sub numărul 4664 / 19.08.2025, am inițiat proiectul de hotărâre privind închirierea prin atribuire directă crescătorilor de animale a suprafeței de 48,9140 ha teren arabil extravilan , suprafață de teren la care a renunțat d-ul Munteanu-Dănilă Marian , conform cererii nr.3601 /23.06.2025 , teren ce aparține proprietății private a Comunei I.C.Brătianu, județul Tulcea , în baza HCL 19/ 10.07.2001, Anexa nr. 25 .

Terenurile vor fi propuse spre închiriere cu respectarea prevederilor art.16 alin. (2) și alin. (4) din Legea nr.32/2019

„ Prin derogare de la prevederile art. 315 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ - teritoriale care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, pot încheia contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, cu crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1). *(alineat modificat prin art. unic pct. 1 din Legea nr. 244/2023, în vigoare de la 24 iulie 2023),*„

Prin închirierea acestor terenuri se vor atinge mai multe obiective :

- terenurile vor fi menținute în stare de productivitate
- vor fi obținute resurse financiare care se fac venit la bugetul de stat
- fermierii vor putea beneficia de subvenții

Vor fi menținute toate rapoartele juridice între locator și locatari pe durata contractelor fără riscul unor procese în care U.A.T. comuna I.C. Brătianu să fie atrasă inutil.

Temeiul legal care permite consiliului local să adopte proiectul de hotărâre este art.129,alin.2, lit.c și art.129,alin.6, lit.a și b din OUG nr.57/2019, Codul administrativ, modificat și completat și **art. 16 alin.(2) din Legea nr. 32 /2019 (Legea zootehniei).**

Vă rog să analizați și să aprobați proiectul în forma prezentată.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
U.A.T. COMUNA I.C. BRĂTIANU
PRIMAR
Nr. 4666 / 19.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE,

privind închirierea suprafeței de 48,9140 ha de teren arabil ce aparține domeniului privat al Comunei I.C.Brătianu, județul Tulcea prin atribuire directă crescătorilor de animale

Având în vedere Referatul de aprobare a primarului comunei I.C. Brătianu, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 56 / 19.08. 2025 prin care propune Consiliului Local al comunei I.C. Brătianu adoptarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin.(2) din Legea nr. 32 /2019 ,, prin derogare de la prevederile art. 315 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ - teritoriale care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, pot încheia contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, cu crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1). *(alineat modificat prin art. unic pct. 1 din Legea nr.244/2023, în vigoare de la 24 iulie 2023),,*

În vederea concesiunii/închirierii/arendării, după caz, crescătorii de animale, persoane fizice sau persoane juridice, trebuie să asigure încărcătura optimă de minimum 0,3 UVM/ha și să îndeplinească următoarele condiții:

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/înscrisuri de la registrul comerțului sau documente de identitate pe raza unității administrativ - teritoriale unde se află terenurile cu destinație agricolă.

Menționez faptul că în data de 27.06.2025 , crescătorii de animale din comună au avut o întâlnire cu d-ul primar și au propus ca suprafața de teren la care a renunțat d-ul Munteanu-Dănilă Marian să fie atribuită în mod egal între crescători , deoarece au primit suprafețe mai mici de teren agricol , față de numărul de animale deținute. În urma discuției avute a fost încheiat un proces-verbal în care fiecare crescător a semnat pentru decizia unanimă care a fost luată.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(2), lit.c) și alin 6 lit. b) din OUG nr.57/2019 , privind administratia publica locală , s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu privire la necesitatea , oportunitatea și legalitatea dezbaterii și aprobarii prezentului proiect de hotărâre în legatură cu închirierea unei suprafețe de teren arabil extravilan din domeniul privat al Comunei I.C.Brătianu , jud Tulcea.

Conform art.129 alin. 2 lit. c), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al acestuia.

În conformitate cu art. 129 alin (6), litera b), Consiliul local hotărăște darea în administrare , concesiunea , darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată ale comunei.

TABEL NOMINAL CU TERENURILE DISPONIBILE :

Nr. crt.	LOTUL	TARLA	PARCELĂ	SUPRAFATĂ (MP)
1	1/1	162	A11	65000
2	1/2	162	A11	65000
3	3/1	160	A13	71828
4	3/2	160	A13	71828
5	3/3	160	A13	71828
6	3/4	160	A13	71828
7	3/5	160	A13	71828

TOTAL= 48,9140 ha

Întocmit,

Ref.Agr. Eftimie Lucica

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în
extravilanul localității Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 5, jud.
Tulcea, cod postal 827110*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -svionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreeat.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 7.1828 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 5, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionuț, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionuț.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietatii imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

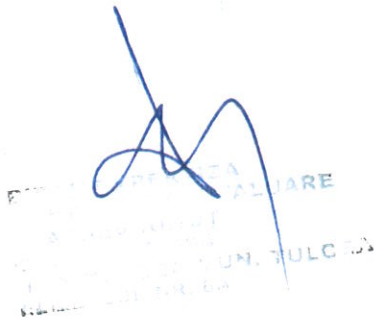
EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut



RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în*
extravilanul localității Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 4, jud.
Tulcea, cod postal 827110

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreeat.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 7.1828 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 4, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionuț, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionuț.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietatii imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

BIROU EXPERTIZĂ
CONTABILĂ ȘI EVALUARE
- SARAIEV IONUT
C.I.P.: 31971194
JUD. TULCEA MUN. TULCEA
ELIZEULUI, NR. 6A

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în*
extravilanul localității Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 3, jud.
Tulcea, cod postal 827110

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 7.1828 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 3, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietatii imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ
CONTABILĂ ȘI EVALUARE
- SARAIEV IONUT
C.I.F.: 31971194
JUD. TULCEA MUN. TULCEA
ELIZEULUI, NR. 6A**

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în
extravilanul localității Jijila, Tarla 162, Parcela A11/1, lot 2, jud.
Tulcea, cod postal 827110*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreeat.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 65000 mp, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 162, Parcela A11/1, lot 2, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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”.**

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionuț, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionuț.

Aceasta scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietatii imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

BIROU EXPERTIZA
CONTABILA SI EVALUARE
-SARAIEV IONUT
C.I.P.: 31071194
JUD. TULCEA MUN. TULCEA
BULEZUL NR. 5A

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în
extravilanul localității Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 1, jud.
Tulcea, cod postal 827110*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, **E-mail** -srviout@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 7.1828 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 1, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

BIROU EXPERTIZA
CONTABILĂ SI EVALUARE
- SARAEV IONUT
C.A. 3107/1194
JUD. TOLCEA MUN. TOLCEA
ELIZABETI, NR. 6A

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în
extravilanul localității Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 2, jud.
Tulcea, cod postal 827110*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 7.1828 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 160, Parcela A13/3, lot 2, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI /AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZA
CONTABILĂ ȘI EVALUARE
-SARAEV IONUT
1971191
Județul Tulcea
Strada Tulcea**

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren extravilan, situată în
extravilanul localității Jijila, Tarla 162, Parcela A11/1, lot 1, jud.
Tulcea,
cod postal 827110*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu
Client: U.A.T. IC Bratianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Iulie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -svionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Activul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 6,5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei Jijila, Tarla 162, Parcela A11/1, lot 1, jud. Tulcea, cod postal 827110.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea garantării împrumutului. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 - 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de **30-Jul-25** la:

Valoare minima de inchiriere pentru un Ha = 812 LEI/AN

La cursul valutar de 5,0770, din data de 30.07.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

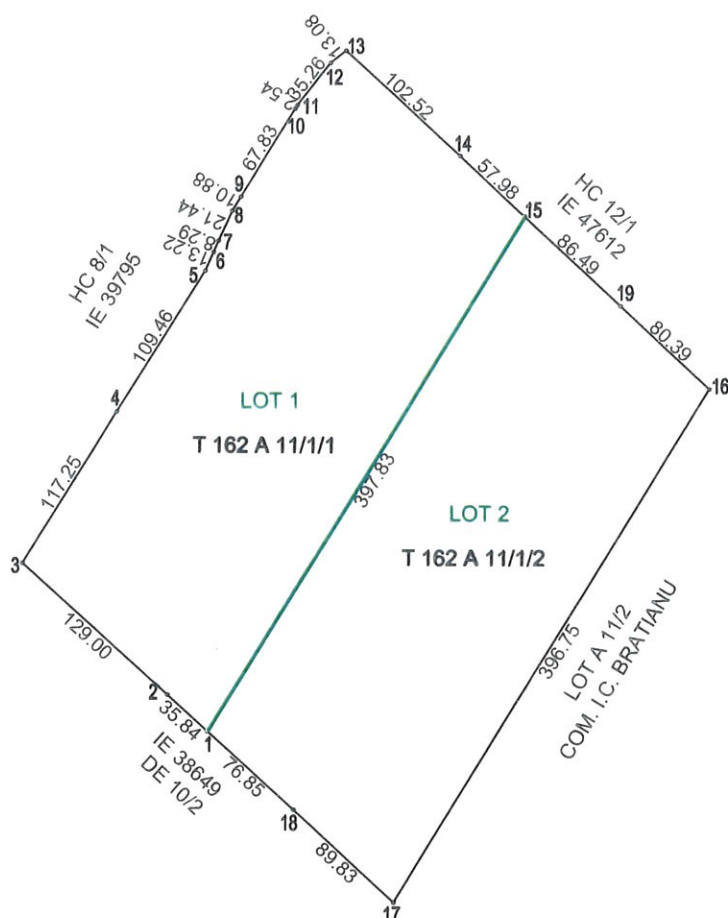
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	130000	T 162 A 11/1 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

7424241
440783

743193

4400981

Dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
	130000	A 11/1			65000	A 11/1/1	LOT 1
					65000	A 11/1/2	LOT 2
Total	130000			Total	130000		

Executant:

SC GLOBAL LUPAD SRL

Autorizat: Ing. LUPU DANIEL

Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
întocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătură

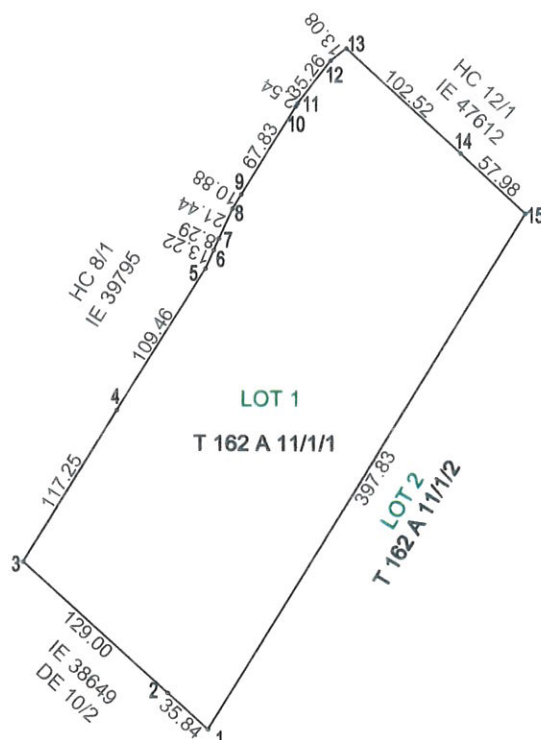


Data: 02.07.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	65000	T 162 A 11/1/1 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIIILA	

7424241
4407834400981
743193

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
11/1/1	A	65000	LOT 1. Imobil neimprejmuit.
Total		65000	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

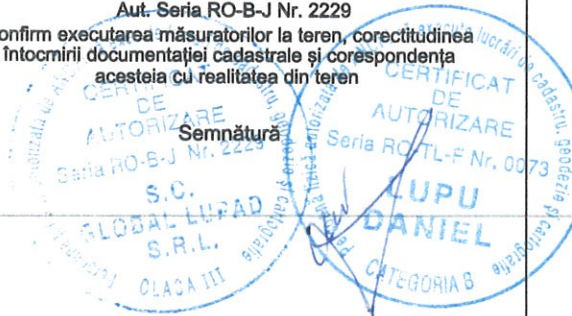
Suprafața totală măsurată a imobilului = 65000 mp

Suprafața din act= mp

Executant:
SC GLOBAL LUPAD SRL
Autorizat: Ing. LUPU DANIEL
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
întocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătură



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	440276.731	742707.188	35.842
2	440300.701	742680.540	129.003
3	440386.957	742584.615	117.247
4	440486.953	742645.833	109.463
5	440579.726	742703.931	13.222
6	440591.812	742709.294	8.293
7	440599.392	742712.659	21.441
8	440618.989	742721.357	10.876
9	440628.237	742727.081	67.828
10	440685.914	742762.774	2.545
11	440688.078	742764.113	35.264
12	440715.896	742785.786	13.078
13	440723.944	742796.095	102.525
14	440655.344	742872.288	57.984
15	440616.030	742914.909	397.834

S(1)=65000.00mp P=1122.446m

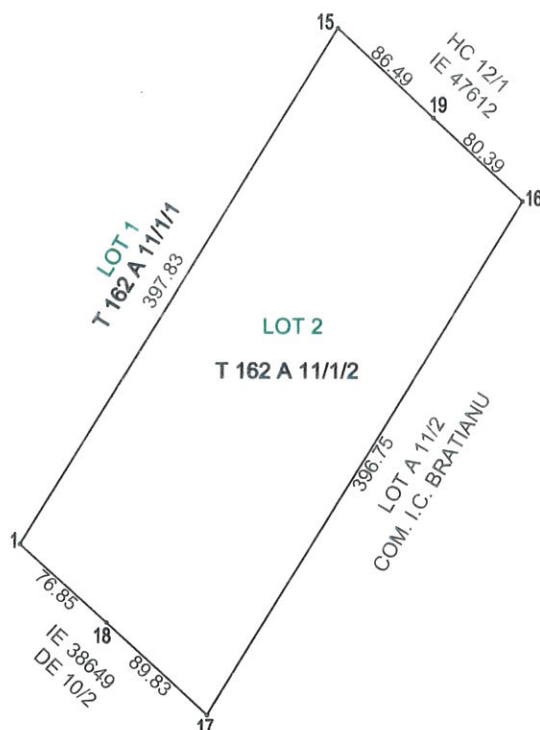
Data: 02.07.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	65000	T 162 A 11/1/2 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIIILA	

742424 | 440783



440098 | 743193

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
11/1/2	A	65000	LOT 2. Imobil neimprejmuit.
Total		65000	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 65000 mp

Suprafața din act= mp

Executant:

SC GLOBAL LUPAD SRL

Autorizat: Ing. LUPU DANIEL

Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
 întocmirii documentației cadastrale și corespondența
 acesteia cu realitatea din teren

Semnătură

Data: 02.07.2025

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	440502.935	743037.622	396.747
17	440164.563	742830.469	89.827
18	440225.338	742764.323	76.848
1	440276.731	742707.188	397.834
15	440616.030	742914.909	86.489
19	440557.389	742978.483	80.391

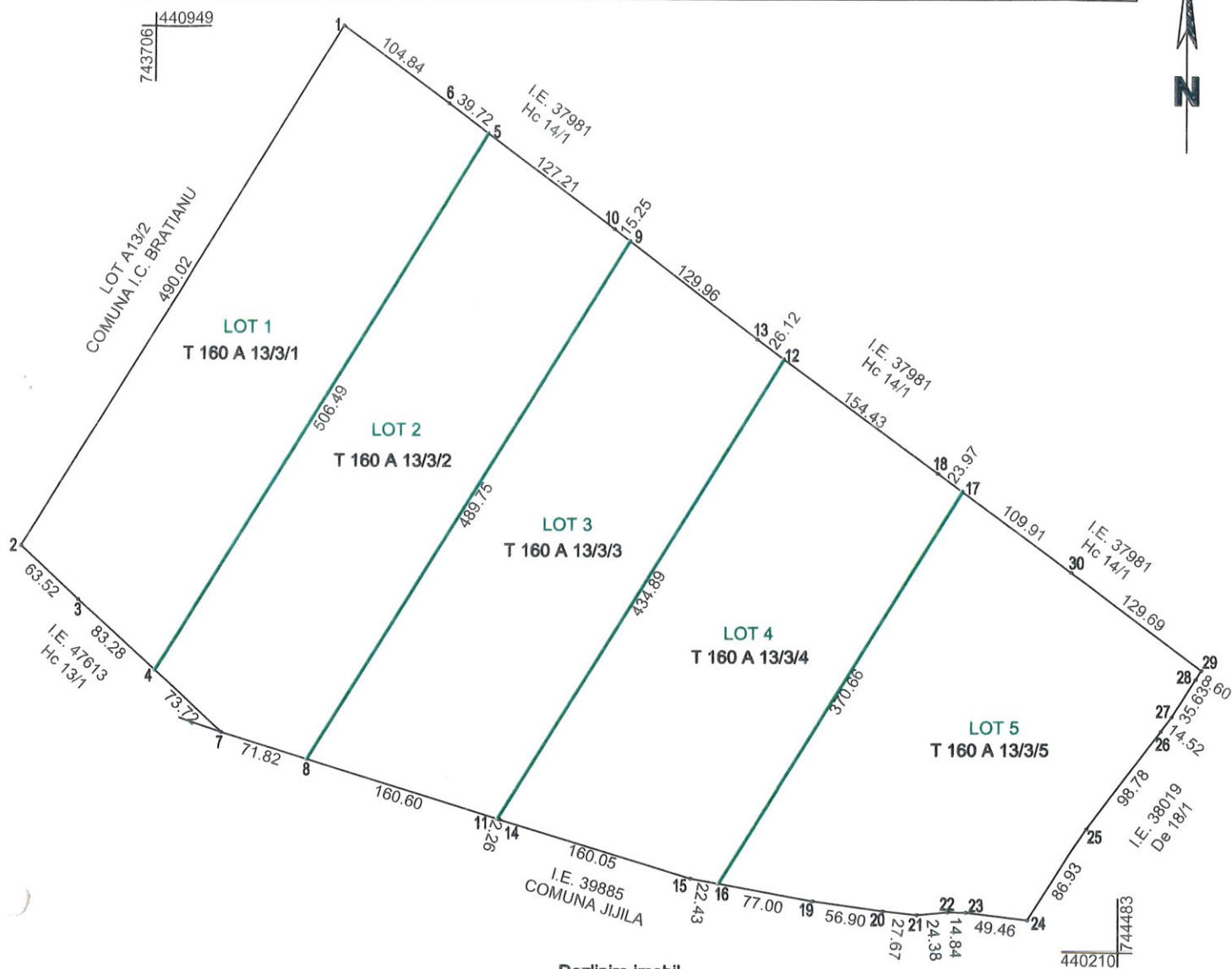
S(2)=65000.00mp P=1128.136m

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Anexa nr. 17

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	359140	T 160 A 13/3 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	



Dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
	359140	A 13/3			71828	A 13/3/1	LOT 1
					71828	A 13/3/2	LOT 2
					71828	A 13/3/3	LOT 3
					71828	A 13/3/4	LOT 4
					71828	A 13/3/5	LOT 5
Total	359140			Total	359140		

Executant:

SC GLOBAL LUPAD SRL

Autorizat: Ing. LUPU DANIEL

Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
întocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătura

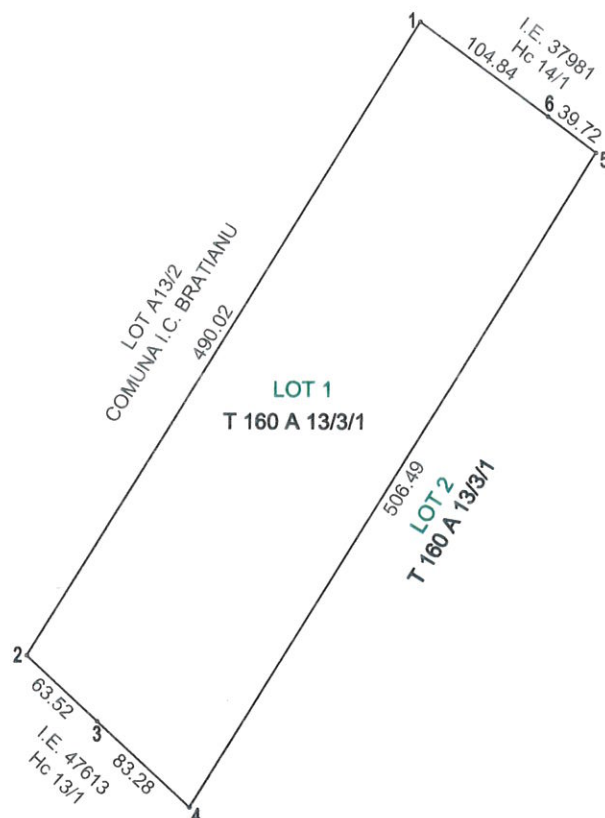
Data: 02.07.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	71828	T 160 A 13/3/1 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

743706 | 440949



440210 | 744483

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
13/3/1	A	71828	LOT 1. Imobil neîmprejmuit.
Total		71828	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71828 mp

Suprafața din act= mp

Executant:

SC GLOBAL LUPAD SRL

Autorizat: Ing. LUPU DANIEL

Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
întocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătură

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	440950.587	743858.701	490.015
2	440533.810	743600.996	63.520
3	440490.545	743647.503	83.279
4	440434.157	743708.788	506.485
5	440864.942	743975.155	39.722
6	440888.705	743943.325	104.836

S(1)=71828.00mp P=1287.857m

Data: 02.07.2025

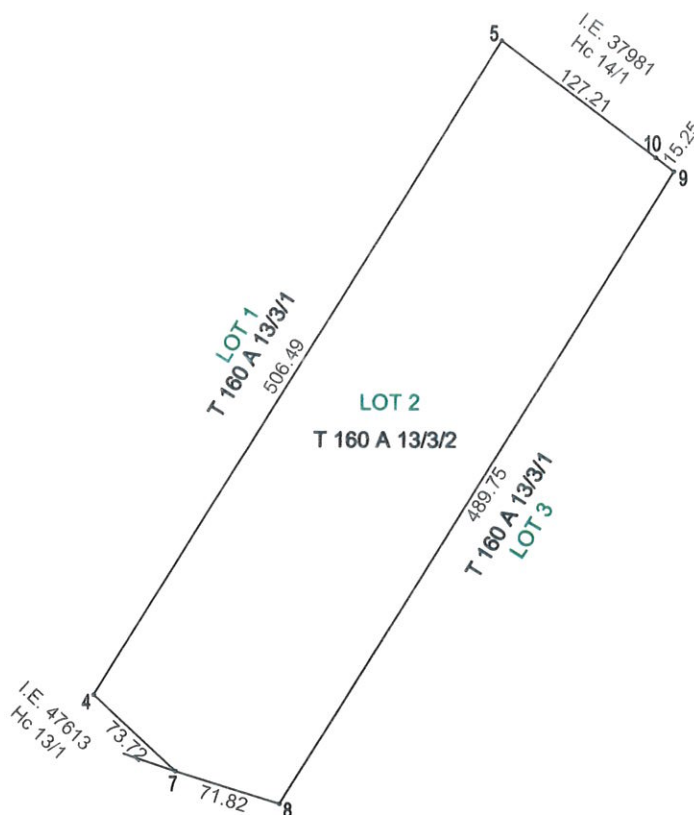
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	71828	T 160 A 13/3/2 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

743706 | 440949



440210 | 744483

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
13/3/2	A	71828	LOT 2. Imobil neîmprejmuit.
Total		71828	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71828 mp
Suprafața din act= mp

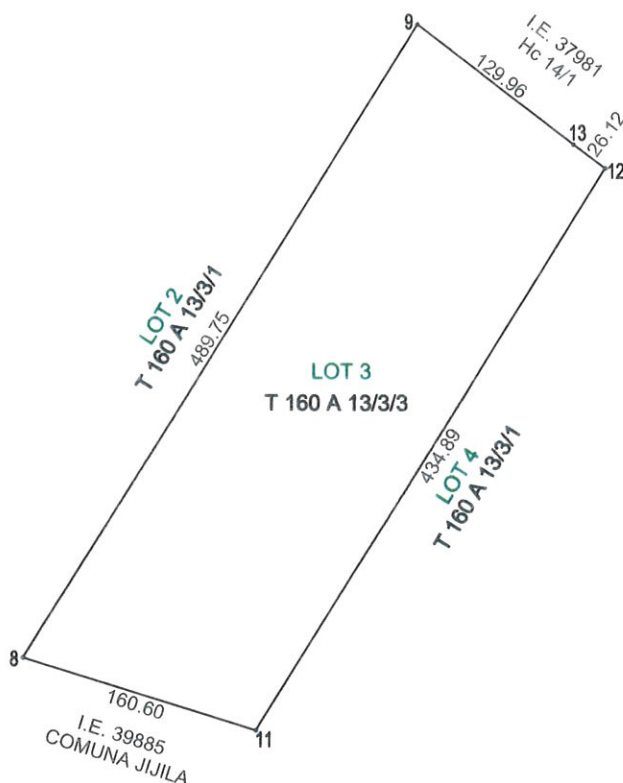
Executant: SC GLOBAL LUPAD SRL Autorizat: Ing. LUPU DANIEL Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren LUPU DANIEL Semnătură Data: 02.07.2025		INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 Parcela (2) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr. Pct.</th> <th colspan="2">Coordonate pct.de contur</th> <th rowspan="2">Lungimi laturi D(i,i+1)</th> </tr> <tr> <th>X [m]</th> <th>Y [m]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>440434.157</td> <td>743708.788</td> <td>73.724</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>440384.238</td> <td>743763.041</td> <td>71.821</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>440363.089</td> <td>743831.678</td> <td>489.747</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>440779.638</td> <td>744089.242</td> <td>15.246</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>440788.842</td> <td>744077.088</td> <td>127.207</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>440864.942</td> <td>743975.155</td> <td>506.485</td> </tr> </tbody> </table> S(2)=71828.00mp P=1284.231m	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	X [m]	Y [m]	4	440434.157	743708.788	73.724	7	440384.238	743763.041	71.821	8	440363.089	743831.678	489.747	9	440779.638	744089.242	15.246	10	440788.842	744077.088	127.207	5	440864.942	743975.155	506.485
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur			Lungimi laturi D(i,i+1)																												
	X [m]	Y [m]																														
4	440434.157	743708.788	73.724																													
7	440384.238	743763.041	71.821																													
8	440363.089	743831.678	489.747																													
9	440779.638	744089.242	15.246																													
10	440788.842	744077.088	127.207																													
5	440864.942	743975.155	506.485																													

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	71828	T 160 A 13/3/3 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

743706 | 440949



440210 | 744483

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
13/3/3	A	71828	LOT 3. Imobil neimprejmuit.
Total		71828	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71828 mp

Suprafața din act= mp

Executant:

SC GLOBAL LUPAD SRL

Autorizat: Ing. LUPU DANIEL

Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
Intocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătură

Data: 02.07.2025

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	440363.089	743831.678	160.602
11	440315.798	743985.160	434.886
12	440685.685	744213.872	26.122
13	440701.183	744192.844	129.956
9	440779.638	744089.242	489.747

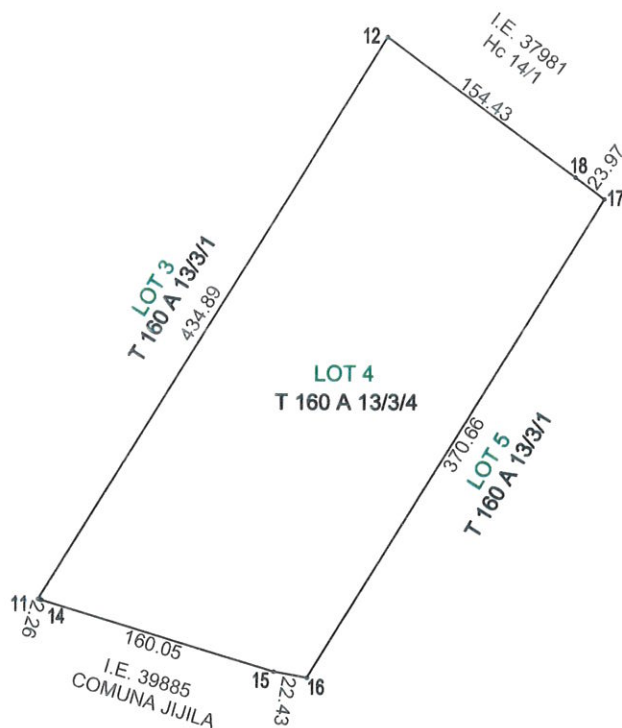
S(3)=71828.00mp P=1241.313m

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	71828	T 160 A 13/3/4 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

743706 | 1440949



440210 | 1744483

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
13/3/4	A	71828	LOT 4. Imobil neimprejmuit.
Total		71828	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71828 mp

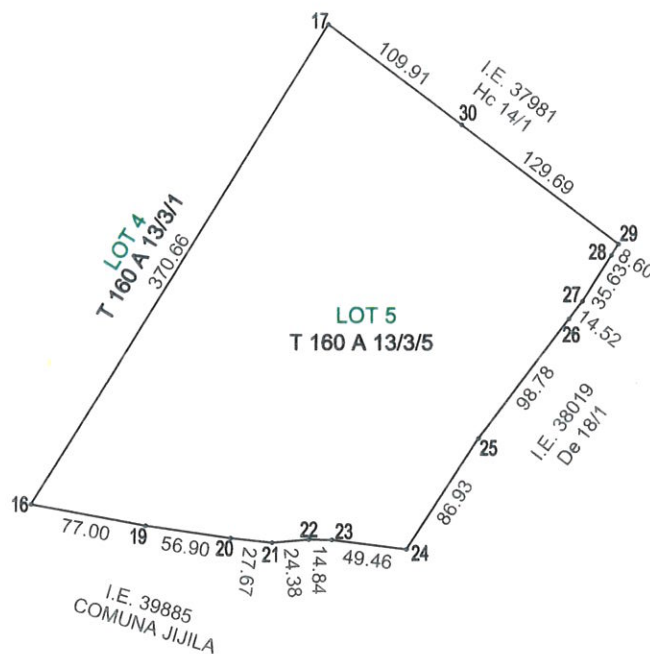
Suprafața din act= mp

Executant: SC GLOBAL LUPAD SRL Autorizat: Ing. LUPU DANIEL Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătură Data: 02.07.2025		INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 Parcela (4) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr. Pct.</th> <th colspan="2">Coordonate pct.de contur</th> <th rowspan="2">Lungimi laturi D(i,i+1)</th> </tr> <tr> <th>X [m]</th> <th>Y [m]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>11</td><td>440315.798</td><td>743985.160</td><td>2.260</td></tr> <tr><td>14</td><td>440315.132</td><td>743987.320</td><td>160.050</td></tr> <tr><td>15</td><td>440268.556</td><td>744140.443</td><td>22.433</td></tr> <tr><td>16</td><td>440264.546</td><td>744162.515</td><td>370.661</td></tr> <tr><td>17</td><td>440579.807</td><td>744357.451</td><td>23.969</td></tr> <tr><td>18</td><td>440594.063</td><td>744338.183</td><td>154.427</td></tr> <tr><td>12</td><td>440685.685</td><td>744213.872</td><td>434.886</td></tr> </tbody> </table> S(4)=71828.00mp P=1168.686m	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	X [m]	Y [m]	11	440315.798	743985.160	2.260	14	440315.132	743987.320	160.050	15	440268.556	744140.443	22.433	16	440264.546	744162.515	370.661	17	440579.807	744357.451	23.969	18	440594.063	744338.183	154.427	12	440685.685	744213.872	434.886
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur			Lungimi laturi D(i,i+1)																																
	X [m]	Y [m]																																		
11	440315.798	743985.160	2.260																																	
14	440315.132	743987.320	160.050																																	
15	440268.556	744140.443	22.433																																	
16	440264.546	744162.515	370.661																																	
17	440579.807	744357.451	23.969																																	
18	440594.063	744338.183	154.427																																	
12	440685.685	744213.872	434.886																																	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	71828	T 160 A 13/3/5 Extravilan com Jijila, jud. Tulcea
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	JIJILA	

743706
440949744483
440210

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
13/3/5	A	71828	LOT 5. Imobil neimprejuit.
Total		71828	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71828 mp

Suprafața din act= mp

Executant:
SC GLOBAL LUPAD SRL
Autorizat: Ing. LUPU DANIEL
Aut. Seria RO-B-J Nr. 2229

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea
întocmirii documentației cadastrale și corespondența
acesteia cu realitatea din teren

Semnătură

Data: 02.07.2025

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	440264.546	744162.515	76.996
19	440250.781	744238.271	56.901
20	440242.775	744294.606	27.669
21	440239.844	744322.119	24.382
22	440242.048	744346.401	14.842
23	440241.757	744361.240	49.455
24	440235.708	744410.324	86.928
25	440308.625	744457.648	98.781
26	440387.486	744517.135	14.520
27	440399.078	744525.879	35.632
28	440429.218	744544.884	8.597
29	440436.490	744549.470	129.695
30	440514.433	744445.809	109.913
17	440579.807	744357.451	370.661

S(5)=71828.00mp P=1104.972m

Comuna I.C. Brătianu
Județul TULCEA

ANEXA 2 HCL nr. _____ --

Nr./.....

CONTRACT
de închiriere pentru suprafețele de teren agricol aflate în domeniul privat al
comunei I.C.Brătianu

Încheiat astăzi

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 Consiliul Local al Comunei I.C. Brătianu, adresa: localitatea I.C. Brătianu, str. Principală nr. 45, județul Tulcea, telefon 0240/573134, având codul de înregistrare fiscală 4794036, nr. cont RO 82TRFZ64221A300530XXXX deschis la Trezoreria orașului Măcin, reprezentată legal prin primar Pușcașu Dănuț, în calitate de locator și:

1.2, cu exploatarea*) în localitatea I.C.Brătianu , str. nr., bl. .., sc., et., ap., județul Tulcea, având CNP/CUI, nr. din Registrul național al exploatașilor (RNE), contul nr., deschis la, reprezentată prin, cu funcția de, în baza procurii aut. în calitate de locator,

În temeiul prevederilor art. 1777-1835 din Codul civil, al prevederilor art.16, alin.2-6 din Legea nr.32/2019, modificată și completată precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei I.C. Brătianu nr. ____ din __.09.2025 de aprobare a închirierii prin atribuire directă a terenului arabil ,proprietate privată a comunei I.C.Brătianu, județul Tulcea, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 *Locatorul* asigură *Locatarului* folosința suprafeței de teren arabil *situată în bloc fizic..... tarlăua, parcela în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral..... și în schița anexată care face parte din prezentul contract.*

2.2 Terenul ce face obiectul prezentului contract ,va fi folosit in scopul desfășurării activității de **cultivare a terenului** de către **Locatar**, *Locatorul* dându-și acordul expres în acest sens.

2.3 Terenul se predă în stare de folosință și cu inventarul prevăzut în *Procesul verbal de predare-primire* încheiat între părți, care face parte din prezentul contract. În cazul în care

Locatarul va face, în propriul folos, investiții pentru amenajare, el nu va avea pretenții de despăgubire din partea **Locatorului**.

3. DURATA CONTRACTULUI

Termenul de închiriere este de **3 ani**, cu începere de la data de până la data de, cu drept de prelungire prin acordul părților contractante, prin încheierea unui act adițional la contract, pentru o perioadă de maxim 5 ani.

4. VALOAREA CHIRIEI. MODALITĂȚI DE PLATĂ

4.1 Chiria este de 812 lei/ha/an și se va plăti pentru primul an la data semnării contractului de închiriere, iar pentru anii următori până la data de 01 iulie a fiecărui an. Neplata chiriei la termen atrage după sine, majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni de la data limită stabilită pentru efectuarea plății chiriei, Locatarul aflându-se de drept în întârziere, cu recuperarea debitului restant prin compartimentul de specialitate al Primăriei comunei I.C. Brătianu, județul Tulcea.

4.2 Alături de plata chiriei locatarul mai datorează și taxa teren anuală conform Codului Fiscal.

5. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1 Să predea **Locatarului** terenul în stare normală de folosință pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere a suprafețelor de teren arabil din domeniul privat al comunei IC Brătianu, liber de orice sarcini;

5.2 Să sprijine Locatarul în obținerea autorizațiilor și avizelor de care are nevoie, unde este cazul;

5.3 Să nu îl tulbure pe Locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

5.4 Să asigure predarea terenului închiriat în bună stare;

5.5 Locatorul poate controla modul în care este folosit terenul închiriat.

6. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1 Să recepționeze terenul conform *Procesul verbal de predare-primire* ;

6.2 Să asigure exploatarea imobilului teren ce face obiectul atribuirii, doar în conformitate cu destinația avută în vedere în contractul de închiriere și să utilizeze terenul ca un bun Locator ;

6.3 Să nu subînchirieze terenul;

6.4 Să nu schimbe categoria de folosință a terenului atribuit;

6.5 Să mențină în bună stare terenul ce face obiectul atribuirii;

6.6 Să mențină potențialul de producție al terenului ;

6.7 Să răspundă de distrugerea totală sau parțială a terenului atribuit care s-ar datora culpei sale;

6.8 Să suporte cheltuielile pentru degradările terenului ce face obiectul contractului de închiriere și provocate numai din cauza sa;

6.9 Să permită accesul Locatorului pe terenul închiriat cel puțin o dată pe lună;

6.10 Să achite chiria la termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract;

6.11 Să plătească în termenul legal taxa/impozitul datorat pe terenul închiriat;

6.12 La încetarea contractului sau la termenele stabilite de locatar, conform legislației civile în vigoare, să restituie acestuia, în deplină proprietate bunul care a făcut obiectul închirierii, în mod gratuit și liber de orice sarcini, în starea fizică bună de utilizare, conform Procesului-verbal de predare-primire întocmit la încheierea contractului;

6.13 Să respecte limitele terenului închiriat fără a încălca proprietățile vecine, dacă nu există un acord în acest sens și să nu tulbure activitatea vecinilor. Pentru pagubele provocate vecinilor ori altor persoane, chiriașul este deplin răspunzător;

6.14 Să notifice în scris Locatorul în maxim 5 zile, în situația modificărilor survenite privind: datele personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice: adresa reprezentantului legal, denumirea, sediul societății, adresa de corespondență sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale. Chiriașul își asumă răspunderea în ceea ce privește consecințele de orice fel ce pot apărea în situația necomunicării modificărilor intervenite, în termenul menționat anterior;

6.15 Să aducă terenurile degradate/utilizate, la starea inițială, respectiv acoperirea lor cu un strat fertil de minim 40 cm. Unde se constată alunecări de teren sau degradări datorate torenților se vor face lucrări de consolidare a zonelor afectate prin cleionaje, prin baraje/stabilizări sau alte soluții; Locatorul poate verifica viabilitatea soluțiilor cu un expert independent, agreat de către chiriaș;

6.16 Să nu blocheze nejustificat căile de acces pentru alți proprietari din zonă, prin garduri/șanțuri;

6.17 Să răspundă pentru orice daună provocată de activitatea sa, clădirilor, căilor de acces sau podețelor; Locatorul are termen de 30 de zile pentru a remedia orice daună provocată din culpa sa;

6.18 Să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei I.C. Bratianu precum și de legislația în vigoare privind regimul închirierilor;

6.19 Să răspundă de și să aplice normele de mediu potrivit legii, pe durata desfășurării activității.

6.20 *Locatarul* se obligă ca la data începerii activității și pe parcursul întregii perioade de contract să aibă toate autorizațiile, avizele, licențele și permisele impuse de lege pentru legala începere și desfășurarea activității în spațiul ce face obiectul prezentului contract, *Locatorul* neavând nici o răspundere în legătură cu obținerea acestora. Cheltuielile în vederea obținerii tuturor Autorizațiilor de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

6.21 Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate în contract, dă dreptul locatarului să considere contractul de închiriere reziliat de drept.

6.22 De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară a terenului închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

7. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

7.1 Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

7.2 Pentru neîndeplinirea de către **Locator** a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, **Locatarul** va putea fie să plătească Locatorului chiria diminuată proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

7.3 Dacă **Locatarul** nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti **Locatorului** daune corespunzătoare prejudiciului produs.

7.4 Contractul se va desființa și **Locatarul** va plăti daunele corespunzătoare dacă prejudiciul pe care l-a produs **Locatorului** este atât de grav încât continuarea contractului nu se mai justifică.

7.5 În cazul în care contractul va înceta din culpa locatarului, prin semnarea contractului renunță la orice pretenții pe care le-ar putea avea de la locatar.

8. FOLOSINȚA TERENULUI

8.1. Prin prezentul contract **Locatorul** transmite **Locatarului** un drept de folosință limitat asupra terenului închiriat, în următoarele condiții:

Locatorul va putea, înainte de începerea oricărui litigiu, în timpul acestuia și până la soluționarea lui definitivă, să pătrundă oricând pe terenul închiriat, în cazul în care **Locatarul** nu plătește chiria, în termen de 5 zile calendaristice de la data expirării termenului de plată sau dacă are o conduită culpabilă față de **Locator**.

8.2. **Locatorul** nu răspunde pentru bunurile **Locatarului**, dacă în urma notificării conform art. 9.1. litera d), acesta are o conduită pasivă și nu ia măsuri de protecție a propriilor bunuri.

8.3. Odată cu încetarea dreptului de folosință acordat **Locatarului**, **Locatorul** va putea lua, pe cheltuiala **Locatarului**, următoarele măsuri:

- a) închiderea căilor de acces către terenul închiriat;
- b) eliberarea terenului .

8.4. Impiedicarea **Locatarului**, în orice mod, de a pune în aplicare măsurile prevăzute la Art. 8.1 și Art. 8.3, atrage o penalitate de 0,1% calculată la valoarea chiriei anuale pentru fiecare zi de întârziere, **Locatorul** putând rezilia contractul în conformitate cu prevederile Art. 9.1. al prezentului contract.

9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

- a) La expirarea termenului contractual;
- b) Prin acordul scris al ambelor părți;
- c) În caz de nerespectarea oricăror dispoziții contractuale, prezentul contract se va rezilia deplin drept, dacă după trecerea unui termen de 30 zile de la primire, de către partea în culpă a notificării privind încălcarea prevederilor contractuale nu se îndeplinește obligația încălcată, urmând ca partea în culpă să suporte toate pagubele pricinuite prin actele sau faptele sale.
- d) Prin denunțare unilaterală de către **Locator**, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 30 (treizeci) de zile înainte de data la care va avea loc încetarea contractului.

- e) Prin denunțarea unilaterală de către **Locator**, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 30 (treizeci) zile înainte de data la care va avea loc încetarea contractului.
- f) În cazul deschiderii procedurii insolvenței împotriva uneia dintre părți, pe perioada de derulare a prezentului contract, ca urmare a exprimării opțiunii de denunțare a contractului de către administratorul judiciar / lichidatorul debitorului sau de către celălalt contractant, în cazul în care administratorul judiciar fie răspunde în mod afirmativ, fie nu răspunde solicitării contractantului de denunțare a contractului; în aceste situații, prezentul contract va înceta, după caz, la data notificării denunțării contractului de către administratorul judiciar / lichidator, la data notificării denunțării contractului de către contractant, la data stabilită prin acord de administratorul judiciar / lichidator și contractant sau la data expirării unui termen de 30 de zile de la recepționarea solicitării contractantului de denunțare a contractului, dacă administratorul judiciar / lichidatorul nu răspunde.
- g) În situația în care executarea contractului de către oricare dintre părți, este împiedicată din cauză de forță majoră, pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, iar partea afectată de intervenția cazului de forță majoră, notifică încetarea contractului; în acest caz, încetarea contractului se va produce la data stabilită în notificare de partea aflată în imposibilitatea de a-și îndeplini obligațiile.
- h) În cazul în care locatarul nu mai deține animalele pentru care i s-a atribuit direct terenul în închiriere.
- i) În cazul în care locatarul își schimbă sediul/domiciliul de pe raza comunei .
- j) În cazul în care locatarul procedează la schimbarea categoriei de folosință, precum și a destinației terenurilor agricole.
- k) În cazul în care locatarul încetează din viață.

9.2 *Locatarul* se obligă ca, la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 9.1, să elibereze și să predea **Locatorului** terenul închiriat de îndată ce încetarea operează, în caz contrar *terenul urmând să fie eliberat pe cale administrativă*.

9.3 Încetarea contractului, indiferent de cauza sau modalitatea în care s-a produs (încetare de drept sau reziliere), nu afectează obligațiile născute anterior în baza prezentului contract.

9.4 Penalitățile de întârziere datorate ca urmare a nerespectării termenului contractual de plată, continuă să curgă până la data achitării integrale a debitului datorat.

10. FORȚA MAJORĂ

Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a comunica respectivul caz celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile calendaristice de la apariție, și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

Forța majoră, notificată celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția ei, exonerează părțile de răspundere pentru neexecutarea contractului.

În cazul în care situația de forță majoră durează mai mult de 30 de zile, oricare dintre părți poate notifica celeilalte părți încetarea deplin drept a contractului, obligațiile scadente între părți urmând a rămâne valabile și a produce efecte.

Potrivit acestei clauze, forța majoră înseamnă orice situații neprevăzute, ce se ivesc pe durata derulării contractului, independente de voința părților contractante, insurmontabile, incluzând, fără a se limita, greve, lipsa de activitate sau penurie de materii prime, tulburări

sociale, războaie, războaie, invazii, amenințare cu sau pregătirea de războaie, incendii, explozii, vijelii, inundații, cutremure, epidemii sau alte calamități naturale.

10. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 11.1** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte ,este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 11.2** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală/curier rapid, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor/curier pe această confirmare, cu specificarea datei, a numelui si a calității primitorului.
- 11.3** Dacă notificarea se trimite prin email , ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată, cu condiția existenței confirmării transmisiei , prin intermediul confirmării de primire pe adresa de email .
- 11.4** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

12. LITIGII

12.1 Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. Dacă părțile nu se înțeleg privind rezolvarea pe cale amiabilă a eventualelor litigii, acestea vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente de la sediul Locatorului.

13. CLAUZE FINALE

- 13.1** În cazul în care Locatarul își schimbă oricare din datele de identificare conținute în Capitolul 1 din prezentul contract, sau în cazul în care Locatarul fuzionează, se divide sau este preluat de către o altă persoană juridică, noua societate va prelua obligațiile asumate de către Locatar prin prezentul contract.

Locatarul are obligația de a înștiința Locatorul, printr-o notificare scrisă, despre intervenția oricăreia dintre modificările menționate la alineatul precedent, în termen de 48 de ore de la producerea sa, sub sancțiunea neluării acesteia în seamă.

Locatarul este obligat să-i comunice Locatorului cu minim 7 zile înainte intenția de a solicita deschiderea procedurii insolvenței. În cazul în care această procedură a fost declanșată, Locatarul va face această comunicare în termen de 7 zile de la data la care a fost notificat în această privință. Necomunicarea în termenul precizat va fi considerată abuz de încredere conform Art. 238 si 239 Cod Penal și înșelaciune conform Art. 244 Cod Penal.

- 13.2** În cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale părților contractante și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, părțile contractante pot conveni asupra modificării clauzelor contractului numai prin act adițional.

13.3 Acest contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

13.4 Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.5 Contractul s-a încheiat astăzi, în 2 exemplare originale cu putere egală, câte unul pentru fiecare parte contractantă .

LOCATOR,

LOCATAR,

Consiliul Local Comuna I.C. Brătianu

**PRIMAR,
PUȘCAȘU DĂNUȚ**

Anexa nr.3

la HCL. nr. ____/____ 2025

APROB,

**PRIMAR,
PUȘCAȘU DĂNUȚ**

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE DIRECTĂ
închiriere teren arabil extravilan proprietatea privată a comunei I.C.Brătianu**

2025

Documentația de atribuire cuprinde:

- 1. Informații generale privind proprietarul**
- 2. Informații generale privind obiectul închirierii**
- 3. Condiții generale ale închirierii**
- 4. Condiții 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 teren arabil extravilan**
- 8. Dispoziții finale**

1. Informații generale privind proprietarul:

U.A.T. Comuna I.C. Brătianu, (Consiliul Local al Comunei I.C. Brătianu), cod fiscal 4794036, str. Principală, nr. 45, cod poștal 827100, județul Tulcea, telefon 0240573134 fax, e-mail primaria_icbratianu@yahoo.com

Organizează în conformitate cu prevederile Art.16, alin.2-6 din Legea nr.32/2019-Legea zootehniei închirierea prin atribuire directă a suprafeței de 48,9140 ha teren arabil situat în extravilanul localității I.C. Bratianu, proprietate privată a U.A.T. Comuna I.C. Brătianu, Jud. Tulcea

Documentația de atribuire poate fi obținută, de la sediul Primăriei Comunei I.C. Brătianu, com. I.C.Brătianu, jud.Tulcea, str.Principală, nr. **45**.

Depunerea dosare cu cererii atribuire directă va fi în perioada 25.09.2025 – 01.10.2025 orele 12,00.

Atribuirea directă a terenurilor arabile extravilane proprietate privată a comunei I.C.Brătianu se va organiza în data de 02.10.2025, începând cu ora 10,00 la sediul Primăriei comunei I.C.Brătianu.

2. Informații generale privind obiectul închirierii:

2.1. Descrierea bunului care urmează să fie închiriat;

- terenuri cu categoria de folosință "teren arabil extravilan", proprietate privată a Comunei I.C.Brătianu, după cum urmează:

Nr. crt.	LOTUL	TARLA	PARCELĂ	SUPRAFATĂ (HA)
1	1/1	162	A11	65000
2	1/2	162	A11	65000
3	3/1	160	A13	71828
4	3/2	160	A13	71828
5	3/3	160	A13	71828
6	3/4	160	A13	71828
7	3/5	160	A13	71828

TOTAL= 48,9140 ha

2.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Închirierea se face pentru menținerea suprafețelor, punerea în valoare, folosirea optimă a terenurilor arabile extravilane și 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 arabile extravilane proprietate privată a comunei se vor obține resurse financiare care se fac venit la bugetul local.

Creșterea animalelor este o activitate economică importantă și trebuie facilitat accesul acestora la suprafețele disponibile, aflate în domeniul privat al Comunei IC Brătianu, în condițiile în care pentru majoritatea crescătorilor de animale singura sursă de asigurare a hranei pe perioada verii este masa verde obținută de pe terenurile arabile.

Utilizatorii de terenuri arabile beneficiază de plăți unice pe suprafața care le permit executarea lucrărilor și activităților de întreținere a pajiștilor.

Folosirea și exploatarea terenurilor arabile se fac cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu respectarea Regulamentului cu privire la modul de organizare a pășunatului în comuna IC Brătianu, județul Tulcea.

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 „teren arabil”, proprietate privată a Comunei IC Brătianu, situate în extravilanul localității IC Brătianu, care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul închiriat care se va reîntoarce în posesia proprietarului liber de orice sarcină;

- bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de locatar pe durata închirierii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere dacă nu fac obiectul intenției proprietarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

Schimbarea categoriei de folosință, precum și a destinației de utilizare a terenurilor agricole de către crescătorii de animale constituie contravenție și se sancționează în conformitate cu prevederile art.42, alin.2, lit.d) din Legea nr.32/2019 și cu nulitatea absolută a contractului de închiriere.

3.2. Obligatorietatea 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.

3.3. 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 3 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

Contractul de închiriere încheiat poate fi prelungit pentru încă o perioadă, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe teren și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare.

3.6. Prețul chiriei

3.6.1. Prețul chiriei este de 812 lei ha/an la care se adaugă și plata la taxa teren conform Codului Fiscal.

Modalitatea de plată și sancțiunile în caz de întârziere la plata/neplata chiriei sunt prevăzute în contractul de închiriere încheiat de locator și locatar.

3.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentei documentații 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.

4. Condițiile specifice de solicitare în vederea atribuirii directe

4.1.- privind ofertanții persoane juridice:

Sa fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din județul Tulcea;

- a) Să nu fie insolubilă, în stare de faliment sau în lichidare;
- b) Să nu aibă restanțe de plata la impozite, taxe locale bugetele locale , alte obligații și contribuții legale la bugetul local;
- c) Să aibă sediul social pe teritoriul administrativ al comunei IC Brătianu, (crescători de animale din cadrul colectivității locale, animalele să aibă adăposturi și să pășuneze pe raza Comunei I.C Brătianu.) și să fie înscris în Registrul agricol al comunei IC Brătianu.
- d) Sa aibă ca obiecte de activitate înregistrat în Registrul Comerțului la data depunerii ofertei, activitatea codificată CAEN: 0141 - creșterea bovinelor de lapte; 0142 - creșterea altor bovine; 0145 - creșterea caprinelor și ovinelor; 0162 -Activități auxiliare pentru creșterea animalelor.
- e)Să facă dovada deținerii unui număr suficient de animale pentru a asigura încărcătura minima de 0,3 UVM/ ha.
- f)Animalele trebuie să fie înregistrate în RNE ,animalele trebuie să pășuneze pe teritoriul comunei I.C Brătianu,
- g)Să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

4.2.-privind ofertanții asociații ale proprietarilor de animale

- a) Să fie asociație înființată conform OG nr. 26/2000, înscrisă în registrul asociațiilor și fundațiilor;
- b) Să nu aibă restanțe de plata de impozite, taxe locale , alte obligații si contribuții legale la bugetul local;

- c) Să aibă sediul social pe teritoriul administrativ al Comunei IC Brătianu , (crescători de animale din cadrul colectivității locale, animalele să pășuneze pe raza Comunei I.C Brătianu) și să fie înscris în registrul agricol al comunei IC Brătianu;
- d) Să aibă ca scop principal sprijinirea crescătorilor de animale - bovine, ovine, caprine, ecvidee - de pe raza Comunei IC Brătianu și satele aparținătoare în vederea ridicării nivelului calitativ al creșterii și îngrijirii acestora.
- e) Să facă dovada deținerii-unui nr. suficient de animale pentru a asigura încărcătura minimă de 0,3 UVM/ ha
- f) Animalele proprietarilor asociați trebuie să fie înregistrate în RNE și să aibă vechimea de cel puțin 5 ani dovedită cu înscrierea animalelor în Registrul național al exploatațiilor și Registrul agricol al comunei IC Brătianu, animalele să aibă adăpost și să pășuneze de minim 5 ani pe teritoriul Comunei I.C Brătianu.
- g) Asociația trebuie să fie legal constituită cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului.
Să nu furnizeze date false în documentele de calificare. animalele trebuie să fie adăpostite și să pășuneze pe teritoriul comunei I.C Brătianu,

4.3- privind **oferanții persoane fizice:**

- a) a) Să aibă domiciliul sau reședința pe raza Comunei I.C. Brătianu (crescători de animale din cadrul colectivității locale, animalele să aibă adăposturi și să pășuneze pe raza Comunei I.C Brătianu) și să fie înscrise în registrul agricol al comunei IC Brătianu;
- b) Să nu aibă restante de plată la impozite, taxe locale, la bugetul local;
- c) Să facă dovada deținerii unui nr. suficient de animale pentru a asigura încărcătura minimă de 0,3 UVM/ ha;
- d) Animalele trebuie să fie înregistrate în RNE și să aibă vechimea de cel puțin 5 ani dovedită cu înscrierea animalelor în Registrul național al exploatațiilor și Registrul agricol animalele să aibă adăpost și să pășuneze de minim 5 ani pe teritoriu comunei I.C. Brătianu cu excepția tinerilor fermieri;
- g) Să fie din categoria tinerilor fermieri drept pentru care va trebui să îndeplinească condițiile prevăzute de art.4, alin.6 al Regulamentului UE 2021/2115, prin care definiția „tânărului fermier” este prevăzută astfel încât să includă:
 - o limită superioară de vârstă stabilită între 35 și 40 de ani;
 - condițiile pentru a fi „șeful exploatației”;
 - formarea sau competențele adecvate necesare, astfel cum sunt stabilite de statele membre.
- h) Să nu furnizeze date false în documentele de calificare;
- i) Să aibă animalele înscrise în Registrul Agricol al Comunei I.C .Brătianu fapt dovedit cu adeverința eliberată de acest compartiment al primăriei, animalele să pășuneze și să aibă adăposturi pe teritoriul Comunei I.C Brătianu.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-i exploata prin **neasigurarea** încărcăturii minime de animale;
- 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;
- 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, folosirea lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat ;
- k) în cazul în care se constată, de către reprezentanții consiliului local faptul că, terenul arabil extravilan închiriat nu este folosit.
- l) moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștiință de moartea locatarului și existența locațiunii, potrivit art. 1820 alin.(2) Cod Civil.
- m) nerespectarea obligației locatarului de a depune toate diligențele în vederea curățirii și aducerii la stadiu de teren arabil eligibilă la plata (APIA-marire bloc fizic)
- n) nepreluarea de către locatar a Pachetele de agromediu constituite pe terenul atribuit pentru închiriere (conform anexa 33 APIA.), sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului,

6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă

A. Procedura de atribuire directă

- 6.1. Procedura de atribuire directă se desfășoară dacă există cei 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 de intrare ieșire al primăriei , acestea vor fi predate comisiei de atribuire, constituită prin prezenta hotărâre și se va desfășura procedura de atribuire, la data fixată.
- 6.3. Comisia de atribuire verifică cererea sa 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 directă.

6.5.Închirierea terenurilor arabile prin atribuire directă se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE

6.6 .Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul comunei IC Brătianu care solicită închirierea prin atribuire directă, trebuie să fie legal constituite cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului de închiriere teren arabil.

6.7. În situația în care există mai multe cereri de închiriere, pe aceeași unitate de suprafață/amplasament, la care după analizarea cererilor de către comisie se va constata că au dreptul doi sau mai mulți crescători de animale atribuirea suprafețelor de teren în cauză se va face într-o sesiune următoare, prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Procedura de atribuire a acestor suprafețe urmează a fi aprobată prin hotărâre a Consiliului local al comunei IC Brătianu.

6.8. În vederea concesiunii/închirierii/arendării, după caz, crescătorii de animale, persoane fizice sau persoane juridice, trebuie să asigure încărcătura optimă de minimum 0,3 UVM/ha iar în cazul în care pentru suprafața solicitată a fi atribuită direct numărul de animale este mai mare decât încărcătura optimă de 0,3 UVM/hectar se va face o reducere procentuală pentru fiecare solicitant astfel încât toți solicitanții care au dreptul la atribuire directă să poată beneficia de teren.

6.9. Cererile de atribuire teren arabil primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul publicitar vor fi excluse de la procedura de atribuire directă și înapoiate solicitanților.

6.9¹ 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 directă teren arabil extravilan

7.1. Solicitanții vor depune la Registratura Primăriei Comunei IC Brătianu o cerere de atribuire directă a terenului arabil extravilan cu specificarea expresă a trupului de teren arabil (bloc fizic/denumire, localizare etc) solicitat , a numărului de animale deținut precum a suprafeței de teren arabil solicitată.

7.2 Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul comunei IC Brătianu care solicită închirierea prin atribuire directă, prin reprezentantul legal, alături de cerere , depun un tabel cu membrii asociației, crescătorii locali de animale având un număr de animale înscrise în RNE care asigură încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha, tabel care va fi certificat printr-un document (adeverința) din care reiese că proprietarul de animale din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil, sunt înscrise în RNE.

7.3.În situația în care nu este corelație între tabelul prezentat și documentul (adeverința) din care reiese că proprietarul de animale din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil, și are înscrise în RNE., comisia va lua în considerare documentul privind înscrierea animalelor în RNE.

7.4.Crescătorii de animale din cadrul colectivității locale (persoane fizice) , depun personal cerere de atribuire directă a terenului arabil, cu specificarea expresă a trupului de teren arabil (bloc fizic/denumire, localizare etc) solicitat, a numărului de animale pe care le dețin, precum a suprafeței de teren arabil solicitată , cerere însoțită de documente (adeverința, etc) din care reiese că animalele din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil , sunt înscrise în RNE.

7.5 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 de **DSVSA-Tulcea** (adeverința , etc) din care reiese că animalele din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil, le are înscrise în RNE cu o vechime de cel puțin 5 ani cu excepția tinerilor fermieri care pot avea vechime mai mică.

-adeverința eliberată de Primăria Comunei IC Brătianu din care să rezulte că animalele sunt înscrise în Registrul Agricol al Comunei IC Brătianu , 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 ORC Tulcea, 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, valabil la data depunerii cererii - *original*;

-document eliberat/Vizat de DSVSA-Tulcea(adeverința, etc) din care reiese că animalele din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil , le are înscrise în RNE cu o vechime de cel puțin 5 ani

-adeverința eliberată de Primăria Comunei IC Brătianu din care să rezulte că animalele sunt înscrise în Registrul Agricol al Comunei IC Brătianu , la zi,

C) Asociații înființate conform OG nr. 26/2000

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

-Statutul și actul constitutiv, (*în copie certificată pentru conformitate*);

-Certificat de grefa de la Judecătoria privind înregistrarea asociației (*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*;

-tabel cu membrii asociației, crescătorii locali de animale având un număr de animale înscrise în RNE ,care asigură încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha;

-document eliberat/vizat de DSVSA-Tulcea (adeverința) din care reiese că proprietarul de animale din speciile bovine, ovine, caprine pentru care solicită teren arabil le are înscrise în RNE cu o vechime de cel puțin 5 ani

-adeverința eliberată de Primăria Comunei IC Brătianu din care să rezulte că animalele sunt înscrise în Registrul Agricol al Comunei IC Brătianu.

8. Comisia de atribuire directă

8.1.Comisia de atribuire directă este alcătuită dintr-un număr de minim 4 membri și un secretar, iar comisia de contestatie din 3 membri și un secretar.

8.2.Comisia este alcătuită din reprezentanți ai consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului, numiți în acest scop prin hotărâre a consiliului local. Secretarul comisiei nu are drept de

vot. Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de atribuire directă se adoptă cu votul majorității membrilor și vor fi consemnate într-un proces-verbal. Membrii Comisiei de atribuire directă trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

8.3. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

8.4. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de atribuire directă următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu solicitantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre solicitanții, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre solicitanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre solicitanți;

8.5. Membrii comisiei de atribuire directă sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a cererilor de înscriere la atribuirea directă, care se va păstra alături de dosarul închirierii. În caz de incompatibilitate, președintele Comisiei de atribuire directă îl va sesiza de îndată pe locator despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

9. Atribuțiile Comisiei de atribuire directă sunt :

- a) analiza cererilor și a documentelor depuse de către solicitanți la atribuirea directă împărțind suprafețele de teren extravilan categoria arabil aflat în proprietatea privată a comunei, după cererea acestora și proporțional cu efectivele de animale pe care aceștia le dețin;
- b) întocmirea fișei solicitantului cuprinzând cererea acestuia;
- c) întocmirea proceselor-verbale după atribuire directă;
- d) la constatarea că o suprafață de pajiște este solicitată de către doi sau mai mulți crescători de animale, când aceștia solicită suprafețe mai mari decât se cuvine proporțional cu numărul de animale ori în orice fel de litigiu care nu permite atribuirea directă declară suprafețele respective calificate pentru licitație publică în vederea închirierii în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) întocmește balanța suprafețelor de pajiște atribuite direct, cât și a suprafețelor rămase disponibile pentru care se va organiza licitația publică în vederea închirierii, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

9.1. Comisia de atribuire directă a terenurilor arabile este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

9.2. Comisia de atribuire directă adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza prezentului regulament, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Deciziile adoptate de comisie vor fi consemnate într-un proces verbal semnat de toți membrii comisiei și de secretar.

10. Comisia de soluționare a contestațiilor

10.1. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr de 3 membri și un secretar. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului. Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt numiți prin hotărâre de consiliu local. Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor nu are drept de vot. Deciziile comisiei de

soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor și se consemnează într-un proces verbal semnat de toți membrii comisiei și de secretar.

10.2. Membrii comisiei de soluționare a contestației nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre situațiile prevăzute mai jos, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

- a) dacă acestia, au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad persoana cu vreuna dintre părți;
- b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;
- c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri persoane sau promisiuni de bunuri personae ori altfel de avantaje. În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

11.Desfășurarea procedurii de atribuire directă a terenurilor arabile

11.1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de atribuire directă , comisia de atribuire directă 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 directă și notificate în mod corespunzător solicitanților.

11.2. La data stabilită pentru desfășurarea ședinței de atribuire direct a terenurilor arabile din domeniul privat al uat comuna I.C. Brătianu se întrunește cu prezența tuturor membrilor ei ,analizează dosarele depuse de solicitanți, ia decizii care vor fi consemnate într-un într-un proces verbal redactat de secretarul comisiei și de secretarul acesteia.

11.3. Procesul verbal al ședinței comisiei de atribuire direct semnat de toți membrii săi și de secretar se afișează la sediul Primăriei Com.I.C.Brătianu și pe site-ul oficial al primăriei www.icbratianu.ro în termen de 24 ore de la data ținerii ședinței comisiei

11.4. Persoanele nemulțumite de deciziile luate de comisia de atribuire direct se pot adresa comisiei de soluționare a contestațiilor ,cu contestație în termen de 48 ore de la data afișării procesului verbal pe site ul oficial al instituției.Contestația se va depune la registratura general a primăriei.

11.5. Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestația potrivit competențelor și va lua o decizie în termen de 24 ore de la depunerea contestației, decizie ce va fi consemnată într-un proces-verbal semnat de toți membrii ei și de secretar ,afișată la sediul Primăriei Com.I.C.Brătianu și pe site-ul oficial al primăriei www.icbratianu.ro. Decizia va fi comunicată persoanei care a depus contestația. în termen de 48 ore de la depunere .

11.6. Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea termenului de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului atribuirii către toți solicitanții participanți.

11.7. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor apărute:

Tribunalul Tulcea Secția comerciala si contencios-administrativ conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.