

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU INCHIRIERE
PAJISTI (PASUNI)

SUPRAFATA TOTALA = 187,00 ha

Beneficiarul lucrarii :
CONSILIUL LOCAL SCHITU
Loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu

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



IANUARIE 2026

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative specificate si sunt considerate nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu a avut si nu are un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare sau cu clientul și nici o legatura cu partile interesate în tranzacții.

Onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului sau cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentat de aparitia unui eveniment ulterior.

Evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala si a absolvit cursurile de perfectionare continua organizate de ANEVAR.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

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



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. DATE GENERALE :

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

2. STUDIUL DE OPORTUNITATE :

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Descrierea terenului
- 2.3. Motive de ordin economic social si de mediu
- 2.4. Investitia de realizat
- 2.5. Durata estimativa a inchirierii

3. EVALUARE

4. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

5. ANEXE

SINTEZA

1. CLIENT:

CONSILIUL LOCAL SCHITU, cu sediul in loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu

2. PROPRIETARUL PAJISTILOR:

Terenurile (pajistile) luate in studiu apartin domeniului privat al com. Schitu, fiind administrate de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

3. EXECUTANT:

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice.

4. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE:

Pajisti permanente (pasuni) situate in extravilanul com. Schitu, jud. Giurgiu, cu suprafata totala de 187,00 ha.

5. SCOPUL LUCRĂRII:

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii inchirierii pajistilor si estimarea valorii chiriei/an/ha, pentru atribuirea catre crescatorii de animale in conformitate cu art. 9 din OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

6. Valoarea minima a chiriei/an/ha estimata:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA SCHITU

SITUA TIA PAJISTILOR PERMANENTE PENTRU INCHIRIERE

Nr. crt	Localitate	Nr. tarla	Suprafata ha	Valoare chirie lei/an/ha	Valoare chirie lei/an/suprafata totala
1	BILA	25	46.77	281	13.142,37
2	CAMINEASCA	20	15.52	248	3.848,96
3	CAMINEASCA	3	69.87	292	20.402,04
4	CAMINEASCA	6	7.48	288	2.154,24
5	CAMINEASCA	4	15.37	281	4.318,97
6	CAMINEASCA	5	7.69	281	2.160,89
7	SCHITU	19	9.74	267	2.600,58
8	SCHITU	52	14.56	279	4.062,24
	TOTAL		187.00		52.690,29

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



1. DATE GENERALE

1.1. EXECUTANTUL: date de identificare:

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI _____, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice n.c.a..

1.2. OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Pajisti permanente (pasuni) situate in extravilanul com. Schitu, jud. Giurgiu, cu suprafata totala de 187 ha.

Nr. crt	Localitate	Nr. tarla	Suprafata ha
1	BILA	25	46,77
2	CAMINEASCA	20	15,52
3	CAMINEASCA	3	69,87
4	CAMINEASCA	6	7,48
5	CAMINEASCA	4	15,37
6	CAMINEASCA	5	7,69
7	SCHITU	19	9,74
8	SCHITU	52	14,56
	TOTAL		187,00

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii inchirierii pajistilor si estimarea valorii chiriei/an/ha, pentru atribuirea catre crescatorii de animale in conformitate cu art. 9 din OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

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

1.3. PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Raportul de evaluare se adresează: **CONSILIUL LOCAL SCHITU**, cu sediul in loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu
Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

1.4. BAZELE EVALUĂRII ȘI PROCEDURA DE EVALUARE

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

Bazele de evaluare în prezentul studiu de oportunitate sunt date de:

- OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Legea zootehniei nr. 32/2019
- Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I privind Codul administrativ EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 555 din 5 iulie 2019;
- OG 2/2000 privind organizarea activității de expertiza tehnică judiciară și extrajudiciară
- Hotărârea nr. 78/2015 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și

completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013

- Ordinul nr. 571/371/2015 pentru modificarea Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 407/2.051/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor
- Ordonanța de urgență nr. 15/2015 pentru modificarea art. 2 lit. d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 3/2015 pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură în perioada 2015-2020 și pentru modificarea art. 2 din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură
- HG 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Amenajament pastoral comuna Schitu întocmit de către Direcția Pentru Agricultură Județeană Giurgiu.
- Hotărâre nr. 282/18.12.2025 a Consiliului Județean Giurgiu prin care se aproba pretul mediu/to de masa verde obtinuta din exploatarea pajștilor naturale pentru recolta 2026.

Conform acestor Standarde și SEV 100 Cadrul general, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

***Chiria de piață** – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

1.5. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

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

► Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

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

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

1.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

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

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

CAP. 2 . STUDIUL DE OPORTUNITATE

2.1 SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenurile (pajistile) luate in studiu apartin domeniului privat al com. Schitu, fiind administrate de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

2.2 DESCRIEREA TERENURILOR; AMPLASAMENT

Amplasament: extravilanul com. Schitu, jud. Giurgiu, pe raza localitatilor Schitu, Bila, Camineasca;

Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru inchirierea acestor terenuri.

2.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA INCHIRIERII PAJISTILOR

Avind in vedere amplasamentul, caracteristicile fizice ale terenurilor si categoria de folosinta, acestea poate fi utilizate exclusiv pentru pasunatul animalelor domestice.

Din punct de vedere economic, chiria obtinuta prin inchirierea pajistilor insemna incasari care se fac venit la bugetul local.

Pajiștile permanente, sunt suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, folosite pentru producția de iarbă sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel puțin 5 ani în sistemul de rotație a culturilor și care sunt utilizate pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu, așa cum este prevăzut la alin. (1) al art. 6 din Regulamentul (CE) nr. 73/2009 al Consiliului din 19 ianuarie 2009 de stabilire a unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori în cadrul politicii agricole comune și de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori, de modificare a Regulamentelor (CE) nr. 1.290/2005, (CE) nr. 247/2006, (CE) nr. 378/2007 și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 1.782/2003, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 30 din 31 ianuarie 2009.

Articolul 9 din OUG 34/2013

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

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

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

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

(2¹) Asociațiile crescătorilor locali, cooperativele agricole locale, grupurile de producători locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul localității respective cu care se încheie contracte de închiriere prin atribuire directă trebuie să fie legal constituite înainte de data depunerii cererii pentru atribuirea directă a contractului. Entitățile înființate cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii au drept de preempțiune, cu condiția de a face dovada desfășurării de activitate economică specifică domeniului respectiv.

(la 05-05-2019, Alineatul (2¹) din Articolul 9 a fost modificat de Punctul 1, ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 75 din 25 aprilie 2019, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 333 din 02 mai 2019)

(2²) Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul localității respective care solicită încheierea de contracte de închiriere pentru pajștile aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor depun un tabel cu membrii asociației, crescătorii locali de animale având un număr de animale înscrise în RNE și/sau în SIIE care asigură încărcătura minimă, conform prevederilor art. 10 alin. (1).

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

(3) Consiliile locale ale comunelor, orașelor, respectiv ale municipiilor vor dispune cu privire la inițierea procedurii de concesionare/inchiriere până la data de 1 martie a fiecărui an, în baza hotărârii consiliului local al comunei, orașului, respectiv al municipiului.

(4) Anual, până la data de 1 martie, primarii comunelor, orașelor, respectiv ai municipiilor verifică respectarea încărcăturii de animale/ha/contract, în corelare cu suprafețele utilizate, și stabilesc disponibilul de pajști ce pot face obiectul concesionării/inchirierii ulterioare.

(5) Lucrările de întreținere a pajștilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de concesiune/inchiriere, întocmit pe baza contractului-cadru aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, emis în termen de 20 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

(6) Pentru contractele încheiate potrivit alin. (1) și (2) se va asigura o încărcătură optimă de animale pe hectar, dar nu mai mică de 0,3 UVM/ha. Metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajște se stabilește prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentei ordonanțe de urgență.

(7) Resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz.

(7¹) Prețul concesiunii/închirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral.

(la 05-07-2014, Alin. (7¹) al art. 9 a fost introdus de pct. 10 al art. I din LEGEA nr. 86 din 27 iunie 2014, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 491 din 2 iulie 2014.)

(7²) Unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, au obligația de a include în cadrul documentației de concesiune sau închiriere a pajiștilor permanente amenajamentul pastoral și condiții speciale de îndeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(la 05-07-2014, Alin. (7²) al art. 9 a fost introdus de pct. 10 al art. I din LEGEA nr. 86 din 27 iunie 2014, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 491 din 2 iulie 2014.)

(7³) Concesiunea/Închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.

(la 05-07-2014, Alin. (7³) al art. 9 a fost introdus de pct. 10 al art. I din LEGEA nr. 86 din 27 iunie 2014, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 491 din 2 iulie 2014.)

Conform legii 86/2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991- pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE, încheie contracte de concesiune/inchiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale detinute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7-10 ani.

Regulamentul de utilizare și gestionare a pajiștilor este inclus în "Amenajamentul pastoral" iar autoritatea contractantă are obligația de a include în cadrul documentației de concesiune sau închiriere a pajiștilor și condiții speciale de îndeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Agentia de Plati si Interventie pentru Agricultura a publicat detalii despre valoarea subventiilor pe care le vor incasa fermierii pe masurile de agromediu, precum si cerintele specifice pentru fiecare pachet in parte.

Sursa: <https://www.striagricole.ro/apia-conditii-de-eligibilitate-si-valoarea-subventiilor-pentru-masurile-de-agromediu-43475.html>

Astfel, măsura 10 – Agro-mediu și clima are ca scop încurajarea fermierilor (utilizatorilor de terenuri agricole) să adopte, pe baze voluntare, practici agricole care să asigure menținerea valorii de mediu a zonelor rurale, menținerea de habitate specifice terenurilor agricole importante pentru speciile salbatice prioritare, precum și utilizarea durabilă a resurselor naturale și păstrarea peisajelor tradiționale.

Pachetul I – Pajiști cu înaltă valoare naturală

Cerintele specifice:

– utilizarea fertilizantilor chimici și a pesticidelor este interzisă;

- utilizarea traditionala a gunoiului de grajd este permisa pana in echivalentul a maximum 40 kg N s.a./ha (1 UVM/ha);
- cositul poate incepe doar dupa data de 1 iulie (pentru terenurile situate in UAT cu altitudini medii mai mari sau egale cu 600 m) sau dupa data de 15 iunie (pentru terenurile situate in UAT cu altitudini medii mai mici de 600 m);
- pasunatul se efectueaza cu maximum 1 UVM pe hectar;
- masa vegetala cosita trebuie adunata de pe suprafata pajistii aflate sub angajament nu mai tarziu de doua saptamani de la efectuarea cositului;
- pajistile inundate nu vor fi pasunate mai devreme de doua saptamani de la retragerea apelor;
- nu vor fi realizate insamantari de suprafata sau suprainsamantari (se pot face insamantari cu specii din flora locala doar in cazurile cand unele suprafete sunt afectate accidental);
- este interzis aratul sau discuitul pajistilor existente in cadrul fermelor care au angajamente in derulare;
- beneficiarii tin o evidenta a activitatilor agricole corelate cu implementarea cerintelor de agro-mediu;
- beneficiarii masurii vor trebui sa faca dovada detinerii competentelor necesare implementarii angajamentelor sau se angajeaza sa obtina cunostintele si informatiile necesare sau sa asigure expertiza necesara in domeniul implementarii angajamentelor de agro-mediu si clima prin servicii de consiliere sau consultanta, care sa vizeze cel putin aspectele legate de identificarea parcelelor agricole, completarea si depunerea angajamentelor si cererilor de plata, masurile de management aplicabile la nivelul fermei necesare pentru conformarea la cerintele de baza si la cerintele specifice ale angajamentelor.

Pachetul 2 – Practici agricole traditionale (poate fi aplicat doar additional, in combinatie cu Pachetul 1):

varianta 2.1-lucrari manuale pe pajisti permanente utilizate ca fanete:

Cerinte specifice:

- masa vegetala cosita trebuie adunata de pe suprafata pajistii aflate sub angajament nu mai tarziu de doua saptamani de la efectuarea cositului;
- pajistile inundate nu vor fi pasunate mai devreme de doua saptamani de la retragerea apelor, lucrarile cu utilaje mecanizate nu sunt permise
- pe suprafata pajistilor si a livezilor traditionale aflate sub angajament cu exceptia celor operate cu forta animala;
- nu vor fi realizate insamantari de suprafata sau suprainsamantari (se pot face insamantari cu specii din flora locala doar in cazurile cand unele suprafete sunt afectate accidental);
- este interzis aratul sau discuitul pajistilor existente in cadrul fermelor care au angajamente in derulare;
- beneficiarii tin o evidenta a activitatilor agricole corelate cu implementarea cerintelor de agro-mediu;
- beneficiarii masurii vor trebui sa faca dovada detinerii competentelor necesare implementarii angajamentelor sau se angajeaza sa obtina cunostintele si informatiile necesare sau sa asigure expertiza necesara in domeniul implementarii angajamentelor de agro-mediu si clima prin servicii de consiliere sau consultanta, care sa vizeze cel putin aspectele legate de identificarea parcelelor agricole, completarea si depunerea angajamentelor si cererilor de plata, masurile de management aplicabile la nivelul fermei necesare pentru conformarea la cerintele de baza si la cerintele specifice ale angajamentelor.

Varianta 2.2-lucrari cu utilaje usoare pe pajisti permanente utilizate ca fanete :

Cerinte specifice:

- cositul se poate efectua cu utilaje mecanizate de mica capacitate (utilaje cu lama scurta si viteza mica de deplasare), fiind interzisa folosirea utilajelor grele,

- masa vegetala cosita trebuie adunata de pe suprafata pajistii aflate sub angajament nu mai tarziu de doua saptamani de la efectuarea cositului,
- nu vor fi realizate insamantari de suprafata sau suprainsamantari (se pot face insamantari cu specii din flora locala doar in cazurile cand unele suprafete sunt afectate accidental),
- este interzis aratul sau discuitul pajistilor existente in cadrul fermelor care au angajamente in derulare,
- beneficiarii tin o evidenta a activitatilor agricole corelate cu implementarea cerintelor de agro-mediu
- beneficiarii masurii vor trebui sa faca dovada detinerii competentelor necesare implementarii angajamentelor sau se angajeaza sa obtina cunostintele si informatiile necesare sau sa asigure expertiza necesara in domeniul implementarii angajamentelor de agro-mediu si clima prin servicii de consiliere sau consultanta, care sa vizeze cel putin aspectele legate de identificarea parcelelor agricole, completarea si depunerea angajamentelor si cererilor de plata, masurile de management aplicabile la nivelul fermei necesare pentru conformarea la cerintele de baza si la cerintele specifice ale angajamentelor

Pachetul 3 – Pajisti importante pentru pasari:

Subpachetul 3.1 – Crex crex; varianta 3.1.1 – lucrari manuale pe pajisti importante pentru Crex crex – ; varianta 3.1.2 – lucrari cu utilaje usoare pe pajisti importante pentru Crex crex ;

Areal: judetele Bacau, Harghita, Maramures, Mures, Neamt, Salaj. (conform PNDR)

Subpachetul 3.2 – Lanius minor si Falco vespertinus; varianta 3.2.1 – lucrari manuale pe pajisti importante pentru Lanius minor si Falco vespertinus – 159 euro/ha/an; varianta 3.2.2 – lucrari cu utilaje usoare pe pajisti importante pentru Lanius minor si Falco vespertinus – 80 euro/ha/an.

Areal: judetele Arad, Bacau, Bihor, Botosani, Braila, Buzau, Calarasi, Cluj, Constanta, Dolj, Galati, Hunedoara, Giurgiu, Ilfov, Iasi, Neamt, Olt, Satu Mare, Tulcea, Timis, Teleorman, Valcea, Vaslui, Vrancea. (conform PNDR)

Cerintele specifice sub-pachetului 3.1:

- cositul se poate efectua doar dupa data de 31 iulie,
- cositul se va realiza dinspre interiorul parcelei spre exteriorul acesteia,
- pasunatul se va efectua cu maximum 0,7 UVM pe hectar,
- lucrarile cu utilaje mecanizate nu sunt permise pe suprafata pajistilor aflate sub angajament, cu exceptia celor operate cu forta animala (pentru varianta 3.1.1) sau lucrarile se pot efectua cu utilaje mecanizate de mica capacitate (cosit cu utilaje cu lama scurta si viteza mica de deplasare), fiind interzisa folosirea utilajelor grele (pentru varianta 3.1.2).
- sunt interzise actiunile care sa conduca la accelerarea drenajului natural al pajistilor aflate sub angajament.

Cerintele specifice sub-pachetului 3.2:

- cositul trebuie efectuat cel mai tarziu pana la data de 1 iulie,
- pasunatul se va efectua cu maximum 1 UVM pe hectar,
- lucrarile cu utilaje mecanizate nu sunt permise pe suprafata pajistilor aflate sub angajament cu exceptia celor operate cu forta animala (pentru varianta 3.2.1) sau lucrarile se pot efectua cu utilaje mecanizate de mica capacitate (cosit cu utilaje cu lama scurta si viteza mica de deplasare), fiind interzisa folosirea utilajelor grele (pentru varianta 3.2.2).

Alte cerinte specifice comune celor doua sub-pachete:

- utilizarea fertilizantilor chimici si a pesticidelor este interzisa,
- utilizarea traditionala a gunoiului de grajd este permisa pana in echivalentul a maximum 40 kg N sa/ha (1 UVM/ha),

- o banda necesita, lata de 3 metri, va fi lasata pe marginile fiecarei parcele (poate fi cosita dupa data de 1 septembrie).
- pajistile inundate nu vor fi pasunate mai devreme de doua saptamani de la retragerea apelor,
- masa vegetala cosita trebuie adunata de pe suprafata pajistii aflate sub angajament nu mai tarziu de doua saptamani de la efectuarea cositului,
- nu vor fi realizate insamantari de suprafata sau suprainsamantari (se pot face insamantari cu specii din flora locala doar in cazurile cand unele suprafete sunt afectate accidental),
- este interzis aratul sau discuitul pajistilor existente in cadrul fermelor care au angajamente in derulare,
- beneficiarii tin o evidenta a activitatilor agricole corelate cu implementarea cerintelor de agro-mediu,
- beneficiarii masurii vor trebui sa faca dovada detinerii competentelor necesare implementarii angajamentelor sau se angajeaza sa obtina cunostintele si informatiile necesare sau sa asigure expertiza necesara in domeniul implementarii angajamentelor de agro-mediu si clima prin servicii de consiliere sau consultanta, care sa vizeze cel putin aspectele legate de identificarea parcelelor agricole, completarea si depunerea angajamentelor si cererilor de plata, masurile de management aplicabile la nivelul fermei necesare pentru conformarea la cerintele de baza si la cerintele specifice ale angajamentelor.

2.4. INVESTITIA DE REALIZAT

Lucrările de întreținere a pajiștilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de închiriere, întocmit pe baza contractului-cadru aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

2.6. DURATA ESTIMATIVA A PERIOADEI DE INCHIRIERE

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

Conform Ordinul nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște Text publicat în M.Of. al României. În vigoare de la 28.06.2013

ART 10 (1) Încărcătura optimă de animale (I.A.) sau capacitatea de pășunat se definește prin numărul de animale care pot fi hrănite pe întreg sezonul de pășunat de pe 1 ha de pajiște, la care se cunoaște producția de furaje disponibilă, și se stabilește conform formulei:

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

în care:

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

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

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

C.i. - consum zilnic de iarbă - kg/UVM. [necesarul zilnic pentru 1 UVM este de 65 kg de masă verde sau \approx 13 kg (65:5) substanță uscată (SU)] conform art. 10 al. 1 din OM 544/2013)

CAP. 3 EVALUARE

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform Hotărârii nr. 78/2015 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea păjiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013

Art. 6. -

(1) În condițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, în vederea încheierii contractelor de închiriere sau concesiune, după caz, a păjiștilor aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, precum și al municipiului București, crescătorii de animale din cadrul colectivității locale depun individual la compartimentul funcțional din cadrul primăriei unității administrativ-teritoriale documente care atestă că dețin animale din speciile bovine, ovine, caprine și ecvidee, înscrise în RNE, pentru care solicită pentru pășunat suprafețe de păjiști.

(2) În condițiile art. 9 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, în cazul solicitării unei suprafețe de păjiști aflată în proprietatea publică/privată a unităților administrativ-teritoriale de către formele asociative legal constituite, în vederea utilizării în comun, reprezentantul legal al acestora depune o cerere la compartimentul funcțional din cadrul primăriei, însoțită de o listă nominală ce cuprinde documente care atestă că fiecare membru deține animale din speciile bovine, ovine, caprine și ecvidee, înscrise în RNE, și suprafața agricolă care revine fiecărui membru pentru utilizare proporțional cu numărul de UVM, cu acceptul acestora.

(3) În condițiile art. 9 alin. (71) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/inchirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (22) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Art. 16. - Legea zootehniei nr. 32/2019

(1) Prin derogare de la prevederile art. 211 -216 din Legea nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, Agenția Domeniilor Statului încheie contracte de concesiune/inchiriere/arendare, după caz, a terenurilor cu destinație agricolă, libere de contract, prin atribuire directă, în condițiile legii, cu crescătorii de animale, persoane fizice sau persoane juridice, care nu dispun de terenuri cu destinație agricolă concesionate/arendate/inchiriate, din următoarele specii: taurine, bubaline, ovine, caprine, suine, precum și cu crescătorii de păsări.

(2) Consiliile județene și unitățile administrativ-teritoriale, care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, încheie contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, în condițiile legislației în vigoare, cu crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1).

(3) Procedurile de concesiune/închiriere/arendare pentru crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1) se aplică cu prioritate în prima sesiune, iar suprafețele destinate crescătorilor de animale sunt stabilite de concedent/locator înainte de concesiune/închiriere/arendare; în situația existenței mai multor cereri de concesiune/închiriere/arendare pe aceeași unitate de suprafață se aplică obligatoriu procedura concurențială.

(4) 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.

(5) În situația în care crescătorii de animale prevăzuți la alin. (4) nu asigură încărcătura optimă de minimum 0,3 UVM/ha, concesiunea/închirierea/arendarea, după caz, se va încheia cu crescătorii de animale cu sediul/punctul de lucru sau domiciliul dovedit pe raza județului.

(6) Prevederile alin. (1), (2) și (4) nu sunt incidente asupra procedurilor privind crescătorii de animale beneficiari ai prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajisților permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Schimbarea categoriei de folosință, precum și a destinației de utilizare a terenurilor agricole de către crescătorii de animale prevăzuți la alin. (1) constituie contravenție și se sancționează în conformitate cu prevederile art. 42 alin. (2) lit. d) și cu nulitatea absolută a contractului de concesiune/închiriere/arendare.

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA SCHITU
SITUAȚIA PAJISTILOR PERMANENTE PENTRU ÎNCHIRIERE

Nr. crt	Localitate	Nr. tarla	Suprafata ha	Productia de masa verde utila to/ha	Pret mediu lei/to masa verde	Valoare chiric lei/an/ha	Valoare chiric lei/an/suprafața totala
0	1	2	4	5	6	7 Col 5xCol 6	8 Col4xCol 7
1	BILA	25	46,77	4,13	68	281	13.142,37
2	CAMINEASCA	20	15,52	3,64	68	248	3.848,96
3	CAMINEASCA	3	69,87	4,30	68	292	20.402,04
4	CAMINEASCA	6	7,48	4,23	68	288	2.154,24
5	CAMINEASCA	4	15,37	4,13	68	281	4.318,97
6	CAMINEASCA	5	7,69	4,13	68	281	2.160,89
7	SCHITU	19	9,74	3,92	68	267	2.600,58
8	SCHITU	52	14,56	4,10	68	279	4.062,24
	TOTAL		187,00				52.690,29

Datele privind productia de masa verde utila (to/ha) au fost preluate din "Amenajament pastoral comuna Schitu" intocmit de catre Directia Pentru Agricultura Judeteana Giurgiu.

Pentru tarlalele neregasite in amenajament a fost utilizata productia medie de masa verde utila (to/ha) calculata la nivel de UAT (4.1 to/ha), iar pentru grupurile de tarlale pentru care nu este specificata suprafata individuala a fost utilizata productia medie de masa verde utila (to/ha) a acestor suprafete preluata din amenajamentul pastoral.

4.CONCLUZII

Valoarea minima a chiriei/an/ha estimata:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA LA SCHITU
SITUATIA PAJISTILOR PERMANENTE PENTRU INCHIRIERE

Nr. crt	Localitate	Nr. tarla	Suprafata ha	Valoare chirie lei/an/ha	Valoare chirie lei/an/suprafata totala
1	BILA	25	46.77	281	13.142.37
2	CAMINEASCA	20	15.52	248	3.848.96
3	CAMINEASCA	3	69.87	292	20.402.04
4	CAMINEASCA	6	7.48	288	2.154.24
5	CAMINEASCA	4	15.37	281	4.318.97
6	CAMINEASCA	5	7.69	281	2.160.89
7	SCHITU	19	9.74	267	2.600.58
8	SCHITU	52	14.56	279	4.062.24
	TOTAL		187.00		52.690.29

Data intocmirii: 19.01.2026

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



TABEL
CU TARLALE PENTRU ÎNCHIRIERE PĂȘUNE

Nr. Crt.	Localitate	Nr. Tarla	Suprafata ha
1	Bila	25	46,77
2	Cămineasca	20	15,52
3	Cămineasca	3	69,87
4	Cămineasca	6	7,48
5	Cămineasca	4	15,37
6	Cămineasca	5	7,69
7	Schitu	19	9,74
8	Schitu	52	14,56
	TOTAL		187,00

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prețului mediu la masă verde pajști naturale pentru recolta anului 2026

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.23938 din 03 decembrie 2025 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.23943 din 03 decembrie 2025 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ;
- adresa nr.17059 din 19 noiembrie 2025 a Direcției pentru Agricultură a Județului Giurgiu;
- avizul nr.150.05.12.2025 al Comisiei buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri;
- prevederile art.6 alin.(4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.84 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.173 alin.(1) lit.f), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(1) și art.198 alin.(1)-(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă prețul mediu la masă verde pajști naturale de 68.00 lei tonă pentru recolta anului 2026.

Art.2 Prezenta hotărâre se comunică:

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

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

PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Giurgiu, 18 decembrie 2025
Nr.282

Adoptată cu 31 voturi „pentru”, 0 voturi „impotriva” și 0 „abțineri”

Extras din Amenajamentul Pastoral - Comuna Schitu

Trup de pasune	Suprafata parcelei ha	Productia de m.v. To/ha	CF %	Productia de masa verde utila To/ha	Prod. Totala de m.v. to	ZAF	Incarcare cu UVM	
							1 ha	TOTAL
0	1	2	3	4 Col2xcol 3	5 Col1xcol 2	6 Col4/0,0 5	7 Col6/DZ P	8 Col1xcol 7
25	29,38	4,5	88	3,96	132,53	79,2	0,53	15,57
25	21,78	4,6	89	4,09	254,38	81,8	0,55	11,98
25	24,46	5	87	4,35	82,30	87	0,58	14,19
25	8,88	4,7	90	4,23	50,29	84,6	0,56	4,97
25	2,25	4,4	91	4,01	40,35	80,2	0,54	1,21
53	52,27	4,6	90	4,14	113,39	82,8	0,55	28,75
21	8,17	4,4	93	4,09	176	81,8	0,55	4,49
21	21,76	4,3	90	3,87	307,88	77,4	0,52	11,31
21	13,29	4,2	87	3,65	20,12	73	0,49	6,51
20	10,58	4,1	88	3,61	172,11	72,2	0,48	5,08
20	2,04	4,2	90	3,78	357,54	75,6	0,50	1,02
19	25,31	4,4	89	3,92	103,4	78,4	0,52	13,16
3	17,71	4,3	90	3,87	182,84	77,4	0,52	9,20
3	9,55	4,5	89	4,01	6,75	80,2	0,53	5,06
5	8,90	4,6	90	4,14	49,40	82,8	0,55	4,90
5	4,55	4,5	91	4,10	156,6	82	0,55	2,50
14	10,38	4,5	92	4,14	37,35	82,8	0,55	5,71
12	7,22	4,1	91	3,73	11,07	74,6	0,50	3,61
15	8,74	4,6	90	4,14	4,05	82,8	0,55	4,80

Studiu de oportunitate privind inchiriere pajisti - com. Schitu, jud. Giurgiu-

7	9,01	4,7	93	4,37	34,50	87,4	0,58	5,22
3	23,38	5,0	96	4,80	74,5	96	0,64	14,96
3	14,43	4,8	87	4,18	2,40	83,6	0,56	8,08
3	8,62	4,9	88	4,31	18,62	86,2	0,57	4,91
5	12,87	4,6	89	4,09	16,33	81,8	0,55	7,07
6	12,16	4,7	90	4,23	4,14	84,6	0,56	6,80
4	6,55	4,5	89	4,01	44,1	80,2	0,53	3,47
4	17,76	4,7	89	4,18	5,86	83,6	0,56	9,95

DSP – Durata sezon de pășunat (150 zile)

ZAF – Număr de zile animal furajat pe pășune

0,05 – cantitatea de masă verde în tone consumate efectiv de 1 UVM/zi.