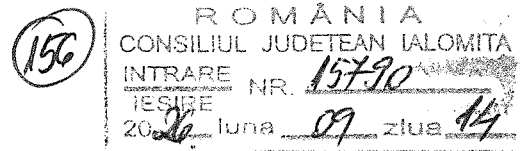




PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____
privind aprobarea încetării contractului de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018



Consiliul Județean Ialomița,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 15788 din 14.09.2026 al Președintelui Consiliului Județean Ialomița,

Examinând:

- solicitarea arendașului RISI VLĂDENI SRL, înregistrată la Consiliul Județean Ialomița sub nr. 15217 din 03.09.2026 privind renunțarea la Contractul de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018;

- informarea nr. 70 din 08.09.2026 privind structura culturilor existente pe terenul aferent contractului de arendă nr. 24866/2018-W din 27.12.2018 ;

- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. 106 din 27.09.2018 privind arendarea unui teren cu destinație agricolă – categoria de folosință arabil, proprietate privată a județului Ialomița, situat în extravilanul comunei Giurgeni;

- Raportul de specialitate nr. 15808 din 14.09.2026 al Direcției Achiziții și Patrimoniu;

- Avizul nr. _____ din _____.2026 al Comisiei economico-financiară și agricultură;

- Avizul nr. _____ din _____.2026 al Comisiei juridice, de disciplină, drepturi, obligații și incompatibilități,

În conformitate cu:

- prevederile art.9.1. lit. a) din contractul de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018 privind arendarea unui teren cu destinația agricolă – categoria de folosință arabil, proprietate privată a județului Ialomița, situat în extravilanul comunei Giurgeni;

- prevederile art.173 alin.(1) lit. c), alin. (4) lit. b) și art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 1.321-1322 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

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 aproba încetarea, începând cu data de 15.11.2026, a contractului de arendare privind arendarea unui teren cu destinația agricolă – categoria de folosință arabil, proprietate privată a județului Ialomița, situat în extravilanul comunei Giurgeni nr. 24866/2018-W din 27.12.2018, încheiat între Județul Ialomița în calitate de arendator și societatea RISI VLĂDENI SRL în calitate de arendaș.

Art. 2 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ialomița, domnul Marian Pavel să semneze actul adițional de încetare a contractului de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018.

Art. 3 Prezenta hotărâre devine obligatorie și produce efecte de la data comunicării.

Art. 4 Prin grija Secretarului General al Județului Ialomița, prezenta hotărâre va fi comunicată spre ducere la îndeplinire Direcției Achiziții și Patrimoniu, și, spre știință, societății RISI VLĂDENI SRL și Instituției Prefectului – Județul Ialomița, urmând a fi publicată pe site-ul Consiliului Județean Ialomița, secțiunea ”Monitorul oficial al județului”.

PREȘEDINTE,

MARIAN PAVEL 

Avizat,

**Secretarul General al Județului Ialomița
ADRIAN ROBERT IONESCU**

*Rd/Ver
NRF/DIG*



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea încetării contractului de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se propune spre aprobare încetarea contractului de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018.

Conform prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului.

Județul Ialomița a încheiat cu societatea RISI VLĂDENI SRL contractul de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018 privind arendarea unui teren cu destinația agricolă – categoria de folosință arabil, proprietate privată a județului Ialomița, situat în extravilanul comunei Giurgeni, cu o durată de valabilitate de 10 ani. Terenul arendat este proprietate privată a județului Ialomița și a fost arendat prin licitație publică, conform Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. 106 din 27.09.2018 privind arendarea unui teren cu destinație agricolă – categoria de folosință arabil, proprietate privată a județului Ialomița, situat în extravilanul comunei Giurgeni.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Ialomița sub nr. 15217 din 03.09.2026, arendașul RISI VLĂDENI SRL, a solicitat renunțarea la Contractul de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018, motivat de faptul că majorarea costurilor de exploatare și indexarea anuală a arendeii cu indicii de inflație au condus la o deteriorare semnificativă a marjei economice, afectând posibilitatea de a continua exploatarea terenului în condiții de eficiență economică.

Conform art.1.321 din Codul Civil (Legea 287/2009) : *”Contractul încetează, în condițiile legii, prin executare, acordul de voință al părților, denunțarea unilaterală, expirarea termenului, îndeplinirea sau, după caz, neîndeplinirea condiției, imposibilitatea fortuită de executare, precum și din orice alte cauze prevăzute de lege.”* .

Potrivit prevederilor art. 9.1. din contractul de arendare nr. 24866/2018-W din 27.12.2018, lit. (a) contractul de arendare încetează prin „înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de arendator, sub condiția achitării de către arendaș, a arende și a altor obligații izvorâte din contract”.

În raportul direcției de specialitate sunt detaliate aspectele privind solicitarea de încetare a contractului de arendare.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de necesitate și oportunitate, propun Consiliului Județean Ialomița adoptarea hotărârii în forma și conținutul prezentate în proiect.

PREȘEDINTE
MARIAN PAVEL

Redactat,
Novac Ramona



CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

B-dul Chimiei, Nr. 21,
Municipiul Slobozia
Județul Ialomița

Tel.: 0243 230 200

www.cjialomita.ro

E-mail: contact@cjialomita.ro

NR 1588/14.09.2026

RAPORT

la proiectul de hotărâre a Consiliului Județean Ialomița privind încetarea contractului de arendare nr. 24866/27.12.2018 încheiat cu societatea RISI VLĂDENI S.R.L.

În aplicarea prevederilor art. 136 alin. (3) lit. a coroborat cu art. 182 alin. (4) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,

Având în vedere că:

La această dată Consiliul Județean Ialomița are în derulare contractul de arendare nr. 24866, încheiat la data de 27.12.2018 cu societatea Risi Vlădeni SRL, având ca obiect – exploatare teren arabil situat în extravilanul comunei Giurgeni în suprafața de 908,0533 ha.

Acest contract de arendare are durata de 10 ani, începând de la data de 01.02.2019, până la data de 31.01.2029.

La Consiliul Județean Ialomița au fost înregistrate solicitarea nr. 64/02.09.2026, depusă de RISI Vlădeni SRL în data de 03.09.2026 și înregistrată la Consiliul Județean Ialomița cu nr. 15217, de încetare a contractului arendare nr. 24866/27.12.2018, în temeiul art. 9.1 lit. d) din contract și informarea nr. 70 din data de 08.09.2026, înregistrată la Consiliul Județean Ialomița 15472/08.09.2026, prin care societatea RISI Vlădeni SRL ne informează că la data de 15.11.2026 terenul ce face obiectul contractului de arendare mai sus menționat va fi liber de culturi, dată la care poate fi preluat.

Solicitarea încetării contractului a fost motivată de faptul că indexările anuale ale nivelului arendei, conform clauzelor contractuale, au condus la o creștere substanțială a nivelului arendei anuale datorate, astfel ajungându-se de la valoarea inițială anuală la un quantum anual care nu mai este susținut de rezultatele economice ale exploatării agricole a terenului arendat.

Inițial, la data încheierii contractului, valoarea licitată a arendei a fost de 2.200 lei/ha/an, iar la nivelul anului 2026, aplicând indexările anuale prevăzute în contract, valoarea anuală a redevenței este de 3.506,15 lei/an/ha.

În conformitate cu prevederile art. 9 din contractul de arendă, acesta încetează:

" a) *Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de arendator, sub condiția achitării de către arendaș, a arende și a altor obligații izvorâte din contract;*

b) *La expirarea duratei stabilite în contract;*

c) *Contractul de arendă poate înceta, în cazul în care interesul național sau județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către arendator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia (constând în cheltuieli cu înființarea culturilor și valoarea recoltelor din respectivul an agricol, dovedite cu documente sau constatate de către o comisie de specialiști din cadrul instituțiilor din subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale), în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată de la sediul arendatorului;*

d) *În cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul arendat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri; Renunțarea la arenda bunului din partea arendașului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului arendat sau în cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de către arendaș acceptată de arendator; în acest caz arendașul va notifica arendatorul, în termen de 10 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul falimentului sau al dizolvării societății arendaș;*

e) *Prin decesul arendașului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.”*

Din adresa nr. 15303/04.09.2026 a Direcției Buget-Finanțe din cadrul Consiliului Județean Ialomița reiese faptul că societatea este la zi cu plata arendei, nefiind înregistrate în evidențele contabile debite restante.

Predarea-preluarea terenurilor care fac obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal, încheiate între părți, în prezența unui reprezentant a primăriei comunei Giurgeni, după achitarea arende datorate de către arendaș până la data predării-preluării terenului, conform facturii emise de către arendator.

Față de cele de mai sus, propunem dezbateră proiectului de hotărâre privind încetarea contractului de arendare nr. 24866/27.12.2018 încheiat cu societatea RISI VLĂDENI S.R.L, începând cu data de 15.11.2026 și aprobarea acestuia în forma și conținutul prezentate în proiect.

Director executiv,
Gheorghe Proca

64/02.09.2026.

Consiliul Județean Ialomița
Nr: 15217 din 03.09.2026
Intrare/Iesire

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

În atenția Domnului Președinte Marian PAVEL

Referitor: Solicitare de reziliere unilaterală / renunțare la Contractul de arendare nr. 24866/27.12.2018

Stimate Domnule Președinte,

Subscrisa, SC RISI VLĂDENI SRL, cu sediul social în Sat Murani, Com. Pișchia, nr. 226, Jud. Timiș, C.U.I. nr. 37775316, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J2017009503405, reprezentată prin domnul Serghe Grigore, în calitate de Administrator, în calitate de ARENDAȘ, în baza Contractului de arendare nr. 24866/27.12.2018 încheiat cu JUDEȚUL IALOMIȚA, în calitate de ARENDATOR, având ca obiect terenul cu destinația agricolă, categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 908,0533 ha, situat în extravilanul comunei Giurgeni, vă aducem la cunoștință următoarele.

1. Situația de fapt

Conform art. 4 alin. (1) din contract, nivelul arendei a fost stabilit la 2.200,00 lei/ha/an, valoarea totală anuală pentru suprafața arendată fiind de 1.997.717,26 lei/an.

Potrivit art. 4 alin. (2) din contract, arenda se indexează anual, la data de 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. Ca urmare a indexărilor succesive aplicate pe parcursul derulării contractului, nivelul arendei datorate a crescut substanțial față de valoarea inițială, ajungând la un cuantum care nu mai este susținut de rezultatele economice ale exploatarei agricole a terenului arendat.

Situațiile contabile aferente ultimilor 3 ani de exploatare, pe care le anexăm prezentei, evidențiază faptul că majorarea costurilor de exploatare (inputuri agricole, combustibil, forță de muncă) coroborată cu indexarea anuală a arendei cu indicele de inflație a condus la o deteriorare semnificativă a marjei economice a exploatarei, afectând posibilitatea subscrisei de a continua exploatarea terenului în condiții de eficiență economică.

Din balanțele analitice de verificare aferente exercițiilor financiare 2023, 2024 și 2025, anexate prezentei, rezultă că societatea a înregistrat pierdere în fiecare dintre cei trei ani, astfel:

An financiar	Rezultatul exercițiului (cont 121)
2023	Pierdere 7.213.564,12 Lei
2024	Pierdere 4.012.326,81 Lei
2025	Pierdere 1.535.454,47 Lei

Aceste date contabile confirmă imposibilitatea obiectivă a subscrisei de a continua exploatarea terenului arendat în condiții de eficiență economică, fapt ce impune rezilierea Contractului de arendare nr. 24866/27.12.2018, conform art. 9.1 lit. d).

Anexăm prezentei și facturile de arendă emise de Consiliul Județean Ialomița pentru perioada 2023-2025 (trasele I și II ale fiecărui an, conform art. 24866/27.12.2018), pe baza cărora am realizat o simulare a nivelului de arendă pe care exploatarea l-ar putea susține fără a genera pierdere, prezentată în continuare:

An	Arenda facturată (Lei)	Arenda (Lei/ha/an)	Pierdere exercițiului (Lei)	Arenda sustenabilă (Lei)	Arenda sustenabilă (Lei/ha/an)
2023	2.544.892,96	2.802,58	7.213.564,12	sub 0	-
2024	2.809.561,84	3.094,05	4.012.326,81	sub 0	-
2025	2.966.616,35	3.267,01	1.535.454,47	1.431.161,88	1.576,08

Metodologia de calcul: arenda sustenabilă reprezintă nivelul arendei la care rezultatul exercițiului ar fi fost nul, în ipoteza păstrării neschimbate a tuturor celorlalte venituri și cheltuieli ale exploatarei (arenda sustenabilă = arenda facturată – pierdere exercițiului). Simularea are caracter strict indicativ, fiind construită pe baza datelor contabile agregate anuale.

La aceste dificultăți se adaugă calitatea slabă a terenului arendat, cu potențial productiv redus, precum și imposibilitatea de irigare 100% a terenului, infrastructura de irigații fiind inexistentă în zonă.

2. Temeiul solicitării

Având în vedere cele de mai sus, în temeiul art. 9.1 lit. d) din contract, care prevede posibilitatea încetării contractului de arendă „în cazul imposibilității obiective a arendașului de a exploata terenul arendat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri”, imposibilitate ce poate fi dovedită cu acte de către arendaș și acceptată de arendator, solicităm:

- constatarea imposibilității obiective a subscrisei de a continua exploatarea terenului arendat în condițiile economice actuale, generată de majorarea succesivă a arende prin indexare cu indicele de inflație, cumulată cu efectele secetei pedologice și cu lipsa unui sistem de irigații în zonă;
- acceptarea rezilierii unilaterale / renunțării la Contractul de arendare nr. 24866/27.12.2018, fără plata unei despăgubiri către arendator, conform art. 9.1 lit. d) din contract;
- stabilirea, de comun acord, a datei predării terenului și a modalității de întocmire a procesului-verbal de predare-primire, conform art. 9.2.1 din contract.

Anexăm prezentei situațiile financiare/contabile ale societății aferente ultimilor 3 ani, precum și facturile de arendă emise pentru perioada 2023-2025, în susținerea imposibilității obiective invocate.

Vă rugăm să analizați prezenta solicitare și să ne comunicați poziția instituției dumneavoastră în cel mai scurt timp posibil, subscrisa rămânând la dispoziție pentru orice clarificări sau discuții suplimentare pe această temă.

Cu stimă,
SC RISI VLĂDENI SRL

Administrator

Serghe Grigore