

## PRECIZARI

**1. Vanzatorul în baza art.5 din metodologie (Ordin 311/2021) depune la primărie cererea (anexa 1A) și oferta (anexa 1B) însoțită de următoarele documente:**

-fotocopie act identitate/pașaport

-fotocopie certificată de funcționarul primăriei după actul de proprietate

-extras de carte funciară, însoțit de extrasul de plan cadastral, eliberate cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, dacă terenul este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

-copie certificat constatator de la ORC pentru persoanele juridice

-în caz de reprezentare:

**persoanele fizice:** o **fotocopie certificată** după procura notarială și fotocopie act identitate

**persoanele juridice:** procura notarială sau delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, însoțite de fotocopie actului de identitate/pașaport

- hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, din care să rezulte **acordul** cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății

-certificat fiscal emis de primărie

-alte acte doveditoare.

**2. În termen de 5 zile lucrătoare** de la data înregistrării, primăria **afișează oferta** de vânzare timp de **45 de zile lucrătoare** la sediul său și pe pagina de internet și transmite la MADR sau DAJ (după caz) și ADS **dosarul depus de vânzător, procesul verbal de afișare**

**3. DAJ înregistrează oferta de vânzare și o afișează în termen de 3 zile lucrătoare timp de 15 zile.**

### A. PREEMPTORII

**4. În termen de 10 zile lucrătoare** de la data înregistrării cererii, primăria are obligația să notifice preemtorii (**anexa 1D**) sau să afișeze notificarea la sediul sau pe site, în cazul în care preemtorii nu pot fi contactați.

**5. Lista preemtorilor comunicată de primărie se poate completa ulterior (anexa 1C)** transmiterii dosarului, cu preemtorii care dovedesc această calitate și care depun în **termen de 45 de zile lucrătoare** la primărie comunicare de acceptare a ofertei vânzătorului.

**6. Preemtorii depun următoarele documente:**

**6.1.Preemptorii de rangul I- coproprietarii, soții, rudele până la gradul al treilea și afinii până la gradul al treilea inclusiv:**-în temeiul art.20,alin.(2) din lege,pot încheia contracte de vânzare fără parcurgerea procedurii .

Dacă solicită afișarea ofertei de vânzare ,depun următoarele documente:

- fotocopie act identitate/pașaport preemptor
- procură notarială certificată de primărie,în caz de reprezentare
- copie certificat constatator de la ORC pentru persoanele juridice
- în caz de reprezentare a persoanei juridice delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative,**în original**,însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport a împuternicitului
- fotocopia documentelor justificative care atestă calitatea de preemptor și încadrarea în una dintre categoriile: coproprietari, soți, rude până la gradul al treilea și afini până la gradul al treilea
- acte de proprietate
- acte de stare civilă
- alte documente doveditoare,după caz

**6.2.Preemptorii de rangul II- proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private, aflate pe terenurile ce fac obiectul ofertelor de vânzare, și/sau arendașii depun comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare,depun următoarele documente:**

- fotocopie act identitate/pașaport preemptor
- fotocopie certificat constatator de la ORC pentru persoanele juridice
- în caz de reprezentare **pentru persoanele fizice fotocopia certificată** după procura notarială și actul de identitate, pentru **persoanele juridice** delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**,însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport împuternicit persoană fizică cu domiciliul în străinătate
- o fotocopia a BI/CI/pașaportului pentru persoane fizice asociați în structura persoanei juridice, însoțită de adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor, în fotocopia, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței pe teritoriul național, în cazul în care din actele de identitate nu rezultă data stabilirii domiciliului/reședinței pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;
- hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative,**în original**,din care să reiasă **acordul** cu privire la cumpărarea terenului pe care află investițiile agricole
- documente justificative pentru atestarea proprietății investițiilor agricole, înregistrarea activelor în proprietatea preemptorului situate pe terenurile ce fac obiectul vânzării;
- contractul de arendă, în fotocopia ,certificat ,încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare

-pentru persoanele juridice , hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative,**în original**,din care să rezulte **exercitarea controlului societății** ,cu indicarea **persoanelor desemnate**, însoțită de dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-alte documente,după caz.

În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiții agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții.

### **6.3.Preemptorii de rangul III-proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:**

-să dețină calitatea de arendaș cu contractul de arendă valabil încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare

- să prezinte dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

- în cazul arendașilor persoane juridice și asociații, persoane fizice, să facă dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

-în cazul arendașilor persoane juridice, cu acționariat altă persoană juridică, acționarii/asociații care dețin controlul societății să facă dovada domiciliului/reședinței/sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan

### **Comunicarea de acceptare va fi însoțită de următoarele documente:**

#### **Persoane fizice**

-fotocopie certificată act identitate/pașaport și procură notarială,dacă e cazul

-adeverință de la serviciul de evidență a persoanei din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței ,în cazul în care din actele de identitate nu rezultă data stabilirii domiciliului/reședinței pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-fotocopie certificată de funcționarul primăriei după actul de proprietate

-fotocopie a extrasului de carte funciară,însoțit de extrasul de plan cadastral,eliberate cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare,dacă terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

- contractul de arendă valabil încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare

-documente care să ateste calitatea de tânărm fier,dacă e cazul

-alte documente

## Persoane juridice

-fotocopie certificat constatator de la ORC

- delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative de reprezentare, **în original**, însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport persoană fizică împuternicit

-fotocopie certificată după actul de proprietate

-fotocopie a extrasului de carte funciară, însoțit de extrasul de plan cadastral, eliberate cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, dacă terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

-hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, din care să reiasă **acordul** cu privire la cumpărarea terenului

- contractul de arendă în fotocopie ,certificat, valabil încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare

-hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, din care să rezulte **exercitarea controlului societății** care are calitatea de arendaș, cu indicarea **persoanelor desemnate**, însoțită de dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-adeverință de la serviciul de evidență a persoanei din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței, în cazul în care din actele de identitate nu rezultă data stabilirii domiciliului/reședinței pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare, în cazul asociațiilor persoane fizice din structura acționariatului persoanei juridice care are calitatea de preemptor arendaș

-alte documente ,după caz.

### **6.4.Preemptorii de rangul IV-tinerii fermieri-** trebuie să îndeplinească următoarele **condiții**:

-să aibă vârsta de până la 40 de ani (inclusiv cu o zi înainte de a împlini 41 de ani) la data înregistrării ofertei de vânzare, desfășoară activități agricole, cu domiciliul/reședința stabilit/stabilită pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare-reprezentantul PFA/II/IF să aibă vârsta de până la 40 de ani ,neîmpliniți la data înregistrării ofertei de cumpărare

-reprezentantul PFA/II/IF sau asociatul unic și administratorul/asociatul majoritar și administratorul unei societăți înființate în baza Legii societăților nr. [31/1990](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, după caz, să aibă vârsta de până la 40 de ani (inclusiv cu o zi înainte de a împlini 41 de ani) la data înregistrării ofertei de vânzare;

-să desfășoare activități agricole în cadrul unei ferme/exploatații agricole, în care se instalează ca șef de exploatație.

### **Comunicarea de acceptare va fi însoțită de următoarele documente:**

-fotocopie certificată act identitate/pașaport

-adeverință de la serviciul de evidență a persoanei din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței ,în cazul în care din actele de identitate nu rezultă data stabilirii domiciliului/reședinței pe teritoriul național pe o perioadă de un an anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-în caz de reprezentare **pentru persoanele fizice fotocopie certificată** după procura notarială, pentru **persoanele juridice** delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport a împuternicitului

-o fotocopie certificată a actelelor de studii de profil agricol, veterinar, mecanică agricolă, economie agricolă

-o fotocopie certificată a actului prin care face dovada înregistrării la primărie a fermei/exploatației agricole

-fotocopie certificat constatator de la ORC și/sau certificat de înregistrare a persoanei juridice

- dovada exercitării controlului persoanei juridice de către tânărul fermier, în calitate de asociat unic sau asociat/acționar majoritar în cadrul structurii persoanei juridice

-alte documente doveditoare, după caz

#### **6.5. Preemptor de rangul V –ASAS**-depun următoarele documente:

-fotocopie certificat constatator de la ORC

- delegația/hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative de reprezentare, **în original**, însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport persoană fizică a împuternicitului

-fotocopie certificată după actul de proprietate

-fotocopie a extrasului de carte funciară, însoțit de extrasul de plan cadastral, eliberate cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, dacă terenul este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

-hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, din care să reiasă **acordul** cu privire la cumpărarea terenului pe care află investițiile agricole

-alte documente doveditoare

-decizia motivată privind destinația strict necesară cercetării agricole a terenului ce face obiectul vânzării

#### **5.6. Preemptori de rangul VI** –persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în UAT-ul unde este amplasat terenul sau UAT-ul vecin, depun următoarele documente:

-fotocopie certificată act identitate/pașaport

-adeverință de la serviciul de evidență a persoanei din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței

-o fotocopie certificată a actului de proprietate asupra terenului vecin

-fotocopie a extrasului de carte funciara,însoțit de extrasul de plan cadastral,eliberate cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei,dacă terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

-o fotocopie certificată a actelelor de studii de profil agricol,veterinar,mecanică agricolă,economie agricolă

### **6.7.Preemptor de rangul VII-statul român prin ADS**

7. În termen de **3 zile lucrătoare** de la înregistrarea **comunicării de acceptare a ofertei de vânzare**, primăria o va afișa la sediu și pe site și o va **transmite o copie** pentru afișare la MADR sau DAJ,după caz,iar **originalul se transmite vânzătorului**.

8.În cazul în care în termenul de 45 de zile lucrătoare,**un preemptor de rang inferior oferă un preț superior** celui din oferta de vânzare,**vânzătorul poate relua procedura**,cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț ,*o singură dată*,**în termen de 10 zile calendaristice** de la împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare.

9. În termen de **3 zile calendaristice**,după expirarea celor 45 de zile lucrătoare,primăria transmite **decizia vânzătorului (anexa 1 G)** cu privire la preemptorul ales la MADR sau DAJ,după caz.

## **B .POTENȚIALII CUMPĂRĂTORI**

10.Dacă niciun preemptor nu își manifestă intenția de cumpărare ,primăria afișează procesul-verbal de constatare a încheierii etapei procedurale privind exercitarea dreptului de preempțiune,cu mențiunea că se pot depune **cereri de către potențialii cumpărători**,dacă îndeplinesc următoarele condiții:

### **10.1 Persoanele fizice:**

- să prezinte dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-să prezinte dovada desfășurării activității agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-să prezinte dovada înregistrării fiscale cu minim 5 ani anteriori înregistrării ofertei de vânzare

### **10.2.Persoanele juridice**

- să prezinte dovada că sediul social/secundar este situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-să prezinte dovada desfășurării activităților agricole pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-să prezinte înscrisuri din care să reiasă că din venitul total din ultimii 5 ani fiscali minimum 75% reprezintă venit din activități agricole

-asociatul/acționarul care deține controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare

-în cazul în care în structura persoanelor juridice controlul este deținut de alte persoane juridice, asociații/acționarii trebuie să facă dovada domiciliului/reședinței/sediului social/secundar situat/situate pe teritoriul național, pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

### **Potențialii cumpărători depun cerere de înregistrare ofertă de cumpărare (anexa 1F) însoțită de următoarele documente:**

#### **10.3.Persoanele fizice:**

-fotocopie act identitate/pașaport

-în caz de reprezentare, o **fotocopie certificată** după procura notarială și fotocopie act identitate

-adeverință de la serviciul de *evidență a persoanei* din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței în cazul în care din actele de identitate nu rezultă data stabilirii domiciliului/reședinței pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-adeverință de la *primărie* care să ateste desfășurarea activității agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anteriori înregistrării ofertei de vânzare, **în original**

- adeverință de venit care să ateste data înregistrării la autoritățile fiscale competente, **în original**

-alte documente, după caz

#### **10.4.Persoanele juridice:**

-fotocopie a certificatului constatator de la ORC

- în caz de reprezentare delegația/hotărârea adunării generale/decizia asociatului unic/decizia formei asociative, **în original**, însoțite de fotocopia actului de identitate/pașaport a împuternicitului

- hotărârea adunării generale a asociațiilor/acționarilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, **în original**, din care să rezulte exercitarea controlului societății, cu indicarea persoanelor desemnate, însoțită de dovada domiciliului/reședinței/sediului social/secundar situat/situate pe teritoriul național, stabilit/stabilite pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative, **în original**, din care să reiasă **acordul** cu privire la cumpărarea terenului

-adeverință de la *primărie* care să ateste desfășurarea activității agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anteriori înregistrării ofertei de vânzare, **în original**

-fotocopie act identitate/pașaport pentru persoanele fizice asociați în structura persoanei juridice, însoțită de adeverință de la serviciul de *evidență a persoanei* din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței

-**declarația pe propria răspundere** a persoanei împuternicite să reprezinte persoana juridică, **în formă autentică**, din care să rezulte total din ultimii 5 ani fiscali minimum 75% reprezintă venit din activități agricole

-alte documente, după caz

**11.** În termen de **3 zile lucrătoare** de la înregistrare **primăria transmite** la MADR sau DAJ ,după caz, **dosarele cu ofertele de cumpărare**, însoțite de documente și le afișează pentru **30 de zile calendaristice** la sediu și pe site. Oferta de cumpărare se **transmite și vânzătorului**.

**12.** În termen de **3 zile calendaristice**, după expirarea celor 30 de zile calendaristice, primăria transmite la MADR sau DAJ, după caz , **decizia vânzătorului (anexa 1G)** cu privire la potențialul cumpărător ales.

**13. Dacă** în termen de 30 de zile calendaristice, **nu sunt înregistrate oferte de cumpărare** , primăria emite **procesul-verbal de finalizare a procedurii**, în termen de **10 zile calendaristice**, pe care **îl eliberează în original vânzătorului** și îl comunică în copie la MADR sau DAJ, după caz.

**14.** În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, **proprietarul terenului** sau **promitentul-cumpărător**, după caz, în baza deciziei instanței, **solicită primăriei** emiterea procesului-verbal privind derularea procedurii.

Solicitarea privind emiterea procesului-verbal prevăzut se depune însoțită de cererea privind afișarea ofertei de vânzare, oferta de vânzare a terenului agricol și următoarele documente justificative:

- fotocopie a BI/C I al/a proprietarului terenului sau promitentului-cumpărător, după caz, în cazul persoanei fizice sau o copie a pașaportului pentru proprietarul terenului sau promitentul-cumpărător, după caz, în cazul persoanei fizice cu domiciliul în străinătate;
- în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, **în original**, precum și o fotocopie a BI/CI/pașaportului al/a împuternicitului persoană fizică;
- fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului, după caz (contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);
- extras de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, însoțit de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul supus vânzării este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
- fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul proprietarului terenului sau promitentului-cumpărător persoană juridică;



- hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății, în cazul proprietarului terenului sau promitentului-cumpărător persoană juridică;
- certificat de atestare fiscală emis de către primărie;
- decizia instanței referitoare la îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare;
- alte documente doveditoare, după caz.

Primăria transmite structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, dosarul , în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației.

Pe baza documentației transmise de primărie, structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, în termen de 45 de zile lucrătoare, verifică îndeplinirea formalităților prevăzute de lege, emite procesul-verbal privind derularea procedurii, **care se transmite primăriei**, prin poștă, cu confirmare de primire, pentru a fi remis proprietarului terenului sau promitentului-cumpărător (anexa **1 J**).

**Daca în termenul de 45 de zile lucrătoare**, unul dintre preemtorii prevăzuți la art. 4 alin. (1) din lege își exercită dreptul de preempțiune prin înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, **procesul-verbal se transmite instanței, însoțit de documentele prevăzute la art. 6, după caz.**

Oferta de vânzare a terenului agricol situat în extravilan se înregistrează la primărie de către proprietarul terenului sau promitentul-cumpărător, după caz, **sub condiția notării în cuprinsul acesteia a mențiunii că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.**

**Promitentul cumpărător trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute de art.4 din lege**, respectiv să aibă calitatea de preemtor.

### C.AVIZ MAPN

**15.**În vederea obținerii avizului specific vânzătorul depune o solicitare conform anexei 2C, respectiv 2D, însoțită de următoarele acte:

- fotocopii certificate de salariatul primăriei după actele de proprietate sau legalizate de notar
- extras de carte funciară de informare, în original ,și plan de amplasament și delimitare imobil
- adeverință** privind vânzarea liberă? (proces verbal final)
- oferta de vânzare în copie
- procura notarială ,**în original**, în caz de reprezentare și o copie după actul de identitate/pașaportul împuternicitului
- certificatul constatator de la ORC,**în copie**,dacă e cazul
- hotărârea adunării generale/decizie asociat unic/decizia formei asociative,**în original**,din care să reiasă **acordul** cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății
- alte documente

### D.AVIZ CULTE

**16.**În termen de **3 zile calendaristice** de la înregistrarea cererii,primăria,eliberează anexa 3 A prin care se solicită sau nu avizul specific.

Dacă este necesar,un exemplar original se transmite la OCPI în vederea notării în cartea funciară,iar un exemplar se va înmâna vânzătorului pentru a –l prezenta la notar.

Pentru emiterea avizului,se depune la direcția județeană pentru cultură o cerere,**anexa 3B**.