

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1
		Nr. de ex. 4
		Revizia 1
		Nr. de ex. 4
		Pagina 1 din 10
		Exemplar nr. 1

**PROCEDURĂ OPERATIONALA PRIVIND
REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A
TERENURILOR AGRICOLE**

**EDIȚIA 1, REVIZIA 1
COD: PO - 06.05**

Elaborare	Verificare	Avizare	Aprobare
Lupu Oana Maria – Inspector	Nitu Tatiana- Secretar	Presedintele Comisiei de monitorizare – Smeu Constantin	Conducatorul entitatii – Slatineanu Dumitru Doru 12.08.2019

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 2 din 10
		Exemplar nr. 1

Cuprins

Numărul componentei	Denumirea componentei	Pagina
1.	Scopul procedurii	2
2.	Domeniul de aplicare	2
3.	Documente de referință	2
4.	Definiții și abrevieri	3
5.	Descrierea activitatii sau procesului	4
6.	Responsabilități	9
7.	Formular evidență modificări	9
8.	Formular analiză procedură	9
9.	Formular distribuire procedură	10
10.	Anexe	10

1. Scop general:

- 1.1. Stabilește modul de realizare a activității, compartimentele și persoanele implicate.
- 1.2. Dă asigurări cu privire la existența documentației adecvate derulării activității.
- 1.3. Asigură continuitatea activității, inclusiv în condiții de fluctuație a personalului.
- 1.4. Sprijină auditul și/sau alte organisme abilitate în acțiuni de auditare și/sau control, iar pe primar, în luarea deciziei.

Scop specific:

- 1.5. Prezenta procedura descrie modul de desfasurare a activitatii privind cumpararea-vanzarea terenurilor agricole din cadrul primariei comunei Tigveni.

2. Domeniul de aplicare

- 2.1. Procedura se aplică în cadrul primariei Tigveni de către compartimentul Agricol.
- 2.2. În desfășurarea procedurii participă personalul angajat în cadrul compartimentului Agricol.

3. Documente de referință

- 3.1. Reglementări internaționale
 -
- 3.2. Legislație primară
 - Legea 18/1991 privind Legea Fondului funciar, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanță Nr. 28 din 27 august 2008 privind registrul agricol;
 - Ordin nr. 740 din 13 mai 2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 3 din 10
		Exemplar nr. 1

privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

3.3. Legislație secundară

- Ordin Nr. 600/2018 din 20 aprilie 2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice.

3.4. Alte documente, inclusiv reglementări interne ale entității publice

- Regulamentul de organizare si funcționare;
- Regulamentul intern;
- Fișa postului;
- Organigrama.

4. Definitii și abrevieri

Nr. Crt.	Termenul	Definiția si/sau daca este cazul, actul care definește termenul
1.	Procedură	Totalitatea pașilor ce trebuie urmați, a metodelor de lucru stabilite și a regulilor de aplicat în vederea executării activității, atribuției sau sarcinii. PO (Procedură operațională) = procedură care descrie o activitate sau un proces care se desfășoară la nivelul unuia sau mai multor compartimente dintr-o entitate publică.
2.	Revizia în cadrul unei ediții	Acțiunile de modificare, adăugare, sau altele asemenea, după caz, a uneia sau a mai multor componente ale unei ediții a procedurii operaționale, acțiuni care au fost aprobate și difuzate.
3.	Autoritate sau instituție publică	Orice autoritate ori instituție publică ce utilizează sau administrează resurse financiare publice, orice regie autonomă, companie națională, precum și orice societate comercială aflată sub autoritatea unei autorități publice centrale ori locale și la care statul român sau, după caz, o unitate administrativ-teritorială este acționar unic ori majoritar.
4.	Fond Funciar	Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza caruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României.
5.	Plan parcelar	Reprezentarea grafică a unei tarlale care conține limitele tuturor imobilelor din tarla și detaliile stabile din teren ce o definesc.
6.	Preemptor	Titularul dreptului de preempțiune care poate să cumpere cu prioritate un teren agricol situat în extravilan, față de care deține calitatea de

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Ediția: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 4 din 10
		Exemplar nr. 1

		coproprietar, arendaș, proprietar vecin sau statul român prin Agenția Domeniilor Statului, în ordinea stabilită de lege;
7.	Preemptori de același rang	Preemptori care aparțin numai aceleiași categorii stabilite de lege dintre: coproprietari, arendași sau proprietari vecini;
8.	Preemptori de rang superior/ preemptori de rang inferior	Preemptori care dețin o poziție superioară sau inferioară în ordinea categoriilor de preemptori stabiliți de lege, poziție care le oferă un drept de exercitare a dreptului de preempțiune cu respectarea acestei ordini, începând cu rangul superior până la ultimul;
9.	PO	Procedura Operațională
10.	E	Elaborare
11.	V	Verificare
12.	A	Aprobare
13.	Ap.	Aplicare
14.	Ah.	Arhivare

5. Descrierea procedurii operationale

5.1. Generalități

Prezenta procedura descrie măsurile de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.

5.2. Documente utilizate

- Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului
- Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului
- Oferta de vânzare teren-formular pentru persoane fizice
- Oferta de vânzare teren-formular pentru persoane juridice și entități fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerțului
- Lista preemptorilor în vederea exercitării dreptului de preempțiune asupra ofertei de vânzare în ordinea rangului de preferință
- Comunicare de acceptare a ofertei de vânzare formular pentru persoane fizice -
- Comunicare de acceptare a ofertei de vânzare formular pentru persoane juridice și entități fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerțului
- Adeverință
- Adresă

5.3. Resurse necesare

5.3.1. Resurse umane

- personal responsabil;

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1
		Nr. de ex. 4
		Revizia 1
		Nr. de ex. 4
		Pagina 5 din 10
		Exemplar nr. 1

- compartimentul agricol;
- primar.

5.3.2. Resurse materiale

- legislația în domeniu;
- documentele utilizate;
- computer, imprimantă;
- fax, copiator, linie telefonică;
- rechizite de folosință curentă;
- climat ambiental situat la parametri optimi (temperatură, umiditate, luminozitate, nivel de zgomot, etc).

8.3.3. Resurse financiare

-

5.4. Modul de lucru

5.4.1. Planificarea operatiunilor si actiunilor activitatii

1. Înregistrează cererea vânzătorului, însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de documentele justificative. În vederea înstrăinării terenului, vânzătorul depune la primărie cererea privind afișarea ofertei de vânzare, însoțită de aceasta și de următoarele documente:
 - a) o copie a BI/CI a vânzătorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
 - b) o copie legalizată de notarul public ori instanța de judecată, după caz, sau certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, proces-verbal de predare-primire, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea);
 - c) extras de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, însoțit de extrasul de plan cadastral de carte funciară al imobilului, în sistem de coordonate "Stereografic 1970", în condițiile în care terenul este intabulat;
 - d) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;
 - e) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 6 din 10
		Exemplar nr. 1

- f) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formeii asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății, în cazul vânzătorului persoană juridică;
- g) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;
- h) alte documente doveditoare, după caz.
2. Înființează, organizează și gestionează Registrul de evidență a ofertelor de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, pe suport hârtie și în format electronic, care să cuprindă cel puțin informații privind datele de identificare ale vânzătorului, suprafața de teren agricol situată în extravilan oferită spre vânzare, categoria de folosință a acestora, prețul de vânzare, amplasamentul identificat prin tarla și parcelă sau, după caz, amplasamentul terenurilor stabilit prin planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, eliberat de oficiul teritorial ca urmare a recepției documentației cadastrale pentru imobilul în privința căruia s-a solicitat avizul, procesele-verbale încheiate pentru fiecare etapă a procedurii, adeverințele eliberate în vederea vânzării libere a terenurilor, precum și orice corespondență referitoare la realizarea procedurii;
3. Afișează oferta de vânzare la sediul primăriei și pe site-ul propriu, după caz. Comunicarea va fi însoțită de următoarele documente care certifică calitatea de preemtor:
- a) o copie a BI/CI a preemtorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru preemtorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate ori, după caz, a împuternicirii/procurii notariale/delegației și o copie a BI/CI a reprezentantului legal persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru reprezentantul legal persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
- b) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul preemtorului persoană juridică;
- c) copii legalizate de pe documentele justificative care atestă calitatea de preemtor și încadrarea în una dintre categoriile stabilite de lege, respectiv coproprietar, arendaș sau proprietar vecin, după caz: acte de coproprietate pe terenul agricol supus vânzării, contract de arendă, acte de proprietate ale imobilelor care au hotar comun cu terenul supus vânzării, altele asemenea.
4. Pe baza informațiilor cuprinse în oferta de vânzare, transmit lista preemtorilor la structura centrală, respectiv la structurile teritoriale, după caz. Lista preemtorilor se afișează la sediul primăriei, după caz, și pe site-ul propriu.
5. Transmit la structura centrală, respectiv la structurile teritoriale, după caz, dosarul tuturor actelor prevăzute la primul punct.

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Editia: 1
		Nr. de ex. 4
		Revizia 1
		Nr. de ex. 4
		Pagina 7 din 10
		Exemplar nr. 1

6. În perioada prevăzută (În termen de o zi lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria are obligația să afișeze timp de 30 de zile oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.) înregistrează și afișează la sediul primăriei și pe site-ul propriu, după caz, toate comunicările de acceptare a ofertei de vânzare a terenului, depuse de oricare dintre preemptorii cuprinși în lista preemptorilor sau de oricare alți preemptori necuprinși în listă și care dovedesc ulterior întocmirii listei această calitate prin acte justificative, în vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru oferta de vânzare în cauză;
7. Transmit la structura centrală, respectiv la structurile teritoriale, după caz, în copie, toate comunicările de acceptare a ofertei de vânzare a terenului, depuse de oricare dintre preemptori în perioada prevăzută (În termen de o zi lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria are obligația să afișeze timp de 30 de zile oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.), însoțite de documentele prevăzute la punctul 3;
8. Adoptă măsurile organizatorice necesare pentru desfășurarea la sediul primăriei a procedurilor referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune și de alegere a potențialului cumpărător, cu respectarea strictă a dispozițiilor:
 - Titularul dreptului de preempțiune trebuie ca, în termenul de 30 de zile să își manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată. Primăria va afișa, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acceptării ofertei de vânzare, datele prevăzute în normele metodologice de aplicare a prezentei legi, respectiv le va trimite pentru afișare pe site către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz.
 - În cazul în care, în termenul de 30 de zile mai mulți preemptori de rang diferit își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege, cu respectarea prevederilor, preemptorul, potențial cumpărător, și va comunica numele acestuia primăriei. Prevederile sunt: Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale. Prin excepție înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare. Solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Ediția: 1
		Nr. de ex. 4
		Revizia 1
		Nr. de ex. 4
		Pagina 8 din 10
		Exemplar nr. 1

supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.

- În cazul în care, în termenul de 30 de zile mai mulți preemptori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege dintre aceștia și va comunica numele acestuia primăriei.

- În cazul în care, în termenul de 30 de zile un preemptor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu preemptorii de rang superior. Procedura se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 30 de zile. La expirarea celor 10 zile, vânzătorul va comunica primăriei numele preemptorului.

- În termen de 3 zile lucrătoare de la comunicarea prevăzută primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorului ales, potențial cumpărător, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

- Dacă, în termenul de 30 de zile niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de prezenta lege și de normele metodologice, urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris primăria despre aceasta. Vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage nulitatea absolută.

- În cazul în care, în termenul de 30 de zile respectiv în termenul de 10 zile prevăzut la vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare, acesta reia procedura de înregistrare a cererii.

9. Încheie procesul-verbal de constatare a derulării fiecărei etape procedurale prevăzute la punctul 8, prin care se consemnează în detaliu activitățile și acțiunile desfășurate.
10. După comunicarea și înregistrarea deciziei privind alegerea de către vânzător a preemptorului potențial cumpărător, transmit la structura centrală, respectiv la structurile teritoriale, după caz, numele și datele de identificare ale acestuia, precum și copiile tuturor proceselor-verbale prevăzute la punctul 9.
11. În cazul în care niciun preemptor nu comunică acceptarea ofertei vânzătorului, iar vânzarea terenului este liberă în condițiile legii, eliberează vânzătorului o adeverință care atestă că s-au parcurs toate etapele procedurale privind exercitarea dreptului de preempțiune și că terenul este liber la vânzare, la prețul prevăzut în oferta de vânzare și pentru suprafața menționată în actele de proprietate sau suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale, înscrisă în cartea funciară conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Ediția: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 9 din 10
		Exemplar nr. 1

O copie a acesteia, însoțită de copiile tuturor proceselor-verbale prevăzute la punctul 9, este transmisă structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz.

12. Transmite vânzătorului adeverința însoțită de o copie certificată de conformitate cu originalul a ofertei de vânzare. O copie a adeverinței se transmite structurii centrale sau structurii teritoriale, după caz.

5.4.2. Valorificarea rezultatelor activității

Rezultatele activității se raportează la:

- gradul de realizare a indicatorilor de performanță asociați acestei activități;
- furnizarea datelor și informațiilor cu privire la rezultatele activității către beneficiarii acestora;
- identificarea măsurilor de îmbunătățire.

6. Responsabilități:

Persoana responsabilă de activitatea privind vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan pune în aplicare ceea ce prevede legislația în vigoare.

7. Formular evidență modificări

Nr. si data editiei	Nr. si data reviziei	Nr. paginii unde s-a efectuat modificarea	Descrierea modificarii	Avizul conducătorului compartimentului în cadrul căruia s-a elaborat procedura
1	2	3	4	5
Ediția 1 – 12.08.2019	Revizia 1 – 12.08.2019	-	-	

8. Formular analiză procedură

Denumirea compartimentului care exprimă punctul de vedere	Numele și prenumele conducătorului și înlocuitorului de drept al acestuia	Avizul favorabil ce presupune data și semnătura	Avizul nefavorabil cu precizarea explicită a observațiilor la procedură
Compartiment Registru Agricol	Lupu Oana Maria	12.08.2019	-

COMUNA TIGVENI COMPARTIMENT AGRICOL	PROCEDURA DE OPERATIONALA PRIVIND REGLEMENTARILE DE VANZARE-CUMPARARE A TERENURILOR AGRICOLE COD: PO- 06.05	Ediția: 1 Nr. de ex. 4
		Revizia 1 Nr. de ex. 4
		Pagina 10 din 10
		Exemplar nr. 1

9. Formular distribuire procedura

Nr. crt.	Scopul difuzării	Exemplar nr.	Compartiment	Funcția	Numele și prenumele	Data primirii	Semnătura
9.1.	Aplicare	1(suport informatic)	Compartiment Agricol	Inspector	Lupu Oana Maria	12.08.2019	
9.2.	Informare	1(suport informatic)	Conducere	Primar	Slatineanu Dumitru Doru	12.08.2019	
9.3.	Informare	1(suport informatic)	Conducere	Secretariatul Tehnic al Comisiei de monitorizare	Nitu Tatiana	12.08.2019	
9.4.	Evidenta	1(suport informatic)	Conducere	Președintele Comisiei de monitorizare	Smeu Constantin	12.08.2019	
9.5.	Arhivare	original	Compartiment Agricol	Inspector	Lupu Oana Maria	12.08.2019	

10. Anexe:

Nr. crt.	Denumirea anexei	Elaborator	Aprobă	Număr exemplare	Difuzare	Arhivare		Alte elemente
						Loc	Perioadă	
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	-	-	-	1	-	-	-	-