ANEXA 11

**REGULAMENT PRIVIND INSTITUIREA TAXEI SPECIALE PENTRU ÎNREGISTRAREA ŞI ARHIVAREA DOSARELOR PRIVIND VÂNZAREA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN, DEPUSE LA PRIMĂRIA COMUNEI SÂNIOB, JUDEŢUL BIHOR**

Prezenta procedura este întocmită în baza:

* Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, art. 30,
* Legii nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare
* prevederile art.4 din Carta Europeana a Autonomiei locale, adoptata la Strasbourg  
  la 15 octombrie 1985 si ratificata prin Legea nr.199/1997;
* art.120 alin.1 si art.121 alin.1 alin.2 din Constitutia Romaniei, republicata;
* art.7 alin.2 , art.553 (1) ;(4), art.557(2) si art.1138 din Codul Civil al Romaniei adoptat prin Legea nr.287/2009, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
* Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 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 privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului),

Deoarece pentru vânzarea unui teren agricol extravilan, afișarea ofertei de vânzare cumpărare se înregistrează și se afișează la sediul primăriei, ca urmare se întocmesc o serie de acte, constituindu-se un dosar de vânzare cumpărare, cu termene și pași ce trebuiesc respectați, se instituie următoarea taxă:

* Inregistrare și operare dosar vânzare teren - 25 lei/cerere.

Persoana care vrea să vândă un teren agricol extravilan înregistrează, la primăria comunei Sâniob, pe raza administrativă a căreia se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a suprafeței, pentru înștiințarea preemptorilor.

Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de următoarele **documente doveditoare**:

a) o fotocopie a BI/CI al/a vânzătorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

b) o fotocopie 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, 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);

c) 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;

d) o fotocopie 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, 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;

f) hotărârea adunării generale a asociaților, 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 vânzătorului persoană juridică;

g) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;

h) alte documente doveditoare, după caz.

În termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria va afișa, timp de 45 de zile lucrătoare, oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.

**Primăria** are obligația să transmită de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv direcțiilor pentru agricultură județene sau a municipiului București, după caz, precum și Agenției Domeniilor Statului un dosar care să cuprindă lista preemptorilor, copiile cererii de afișare a ofertei de vânzare și ale documentelor doveditoare, procesul-verbal de afișare a ofertei, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației.

În termen de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria trebuie să notifice titularii dreptului de preempțiune, la domiciliul, reședința sau, după caz, sediul acestora, privind înregistrarea ofertei de vânzare. Notificarea se transmite prin poștă și/sau prin poșta electronică, cu confirmare de primire.

Dacă titularii dreptului de preempțiune nu pot fi contactați, notificarea se va face prin afișarea la sediul primăriei sau pe site-ul primăriei.

În cazul în care suprafața de teren care face obiectul intenției de vânzare se află la limita a două teritorii administrative, primăria va înștiința autoritatea publică locală cu care aceasta se învecinează, care la rândul ei va notifica titularii drepturilor de preempțiune.

**Dreptul de preempțiune asupra terenurilor agricole**

Vânzarea terenurilor agricole extravilane se face cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale, în următoarea ordine:

a) preemptori de rang I: coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;

b) preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii. 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;

c) preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării;

d) preemptori de rang IV: tinerii fermieri;

e) preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole și Silvice «Gheorghe Ionescu-Șișești» și unitățile de cercetare- dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, organizate și reglementate prin Legea nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvice «Gheorghe Ionescu-Șișești» și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, cu modificările și completările ulterioare, precum și instituțiile de învățământ cu profil agricol, în scopul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora;

f) preemptori de rang VI: persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ- teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;

g) preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

În termen de 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de vânzare de către primărie, oricare dintre titularii dreptului de preempțiune trebuie să-și manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată.

Dacă 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, se aplică regulile din Codul civil.

Dacă 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. Această procedură se poate desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorilor, potențiali cumpărători, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

Dacă, în termenul de 45 de zile lucrătoare, primăria constată că niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, se aplică dispozițiile regulile pentru vânzarea directă către persoane fizice sau juridice. Vânzarea terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare, în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta ori cu nerespectarea condițiilor pentru cumpărător atrage nulitatea absolută.

**Avizul final, necesar pentru vânzarea terenului agricol extravilan**

Pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțarea de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se emite aviz final, de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.