

## **NORME METODOLOGICE din 2 decembrie 2019**

**pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat**

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 1001 din 12 decembrie 2019

Notă

Aprobate prin ORDINUL nr. 3.143 din 2 decembrie 2019, publicat în Monitorul Oficial, nr. 1001 din 12 decembrie 2019.

Articolul 1

(1) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

(2) Termenul de răspuns privind exercitarea dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Articolul 2

(1) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii înștiințarea privind intenția de vânzare, conform modelului prevăzut în anexa nr. 1, precum și orice alte documente pe care le consideră relevante.

(2) În termen de trei zile lucrătoare, serviciile publice deconcentrate analizează înștiințarea și pot, după caz, să solicite proprietarilor, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, următoarele documente:

a) copie a actului de proprietate conform cu originalul;

b) copie a actului de identitate al proprietarului, astfel:

(i) pentru persoane fizice: copie a actului de identitate;

(ii) pentru persoane fizice autorizate: copie a actului de identitate, copie a certificatului de înregistrare fiscală;

(iii) pentru persoane juridice: copie a certificatului de înregistrare fiscală;

(iv) în caz de reprezentare, mandat sau procură;

c) planuri ale imobilului monument istoric; în cazul în care se intenționează vânzarea unei părți din imobil, planul va conține marcarea suprafețelor care fac obiectul vânzării;

d) documentar fotografic interior și exterior, în cazul imobilelor clădiri.

(3) Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii pot completa documentele prevăzute la alin. (2) cu o copie a fișei analitice (minimale) de inventariere a monumentului sau ansamblului istoric și cu o copie a Obligației de folosință a monumentului istoric, dacă acestea există.

### Articolul 3

(1) Pentru monumentele istorice clasate în grupa A, serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii atașează la documentele prevăzute la art. 2 alin. (2) și (3) o propunere de răspuns sub forma unui referat de oportunitate, conform modelului prevăzut în anexa nr. 2, care va cuprinde recomandarea motivată privind exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune.

(2) Referatul de oportunitate prevăzut la alin. (1) va include recomandări privind destinația pe care o va avea imobilul în cauză, precum și date privind starea tehnică.

(3) Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii transmit Direcției patrimoniu cultural din cadrul ministerului înștiințarea, referatul de oportunitate și, după caz, documentația completă, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestora.

(4) În cazul în care documentația prevăzută la alin. (3) este incompletă, Direcția patrimoniu cultural va notifica serviciul public deconcentrat în vederea completării cu celeritate în integralitate a acesteia.

### Articolul 4

(1) În situația în care referatul de oportunitate prevăzut la art. 3 alin. (1) va cuprinde recomandarea de exercitare de către Ministerul Culturii a dreptului de

preempțiune, iar Direcția patrimoniu cultural își însușește recomandarea, se întocmește o notă supusă avizării Serviciului juridic, contencios și aprobării de către ministrul culturii.

(2) În cazul în care referatul de oportunitate prevăzut la art. 3 alin. (1) va cuprinde recomandarea de exercitare de către Ministerul Culturii a dreptului de preempțiune, iar Direcția patrimoniu cultural nu își însușește recomandarea, se va întocmi un proiect de răspuns privind neexercitarea dreptului de preempțiune conform modelului din anexa nr. 4, supus aprobării de către ministrul culturii. În situația în care în bugetul ministerului există fonduri pentru exercitarea de către Ministerul Culturii a dreptului de preempțiune, Direcția patrimoniu cultural va elabora o notă justificativă prin care va argumenta soluția propusă concomitent cu emiterea proiectului de răspuns.

#### Articolul 5

(1) În ipoteza în care prin referatul de oportunitate a serviciului public deconcentrat se recomandă neexercitarea de către Ministerul Culturii a dreptului de preempțiune, iar Direcția patrimoniu cultural își însușește recomandarea, se va întocmi un proiect de răspuns privind neexercitarea dreptului de preempțiune conform modelului din anexa nr. 4, supus aprobării de către ministrul culturii.

(2) În condițiile în care prin referatul de oportunitate al serviciului public deconcentrat se recomandă neexercitarea de către Ministerul Culturii a dreptului de preempțiune, iar Direcția patrimoniu cultural recomandă exercitarea dreptului de preempțiune, se va întocmi o notă justificativă supusă avizării Serviciului juridic, contencios și aprobării de către ministrul culturii.

#### Articolul 6

(1) Ministrul culturii analizează recomandarea de exercitare sau neexercitare a dreptului de preempțiune, iar în cazul în care dispune neexercitarea dreptului de preempțiune, Direcția patrimoniu cultural va comunica proprietarului răspunsul conform modelului din anexa nr. 4, în termenul prevăzut de lege. Direcția patrimoniu cultural comunică o copie a răspunsului serviciului public deconcentrat.

(2) În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut de lege, acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.

(3) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pe întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.

(4) Dacă se dispune exercitarea dreptului de preempțiune, Direcția patrimoniului cultural informează serviciul public deconcentrat, Direcția achiziției, administrativ și investiții, notifică proprietarul cu privire la demararea procedurii de negociere în vederea cumpărării imobilului respectiv și solicită completarea documentației cu următoarele documente:

a) extras de carte funciară la zi;

b) documentele prevăzute la art. 2 alin. (2), dacă acestea nu au fost solicitate de către serviciile publice deconcentrate.

(5) În cazul neexercitării dreptului de preempțiune, înștiințarea va prevedea obligația proprietarului monumentului istoric de a stipula expres în contractul de vânzare, pe care urmează să îl încheie, calitatea de monument istoric a imobilului, de a informa cumpărătorul asupra obligației de folosință a monumentului istoric și de a informa serviciul public deconcentrat despre schimbarea proprietarului.

## Articolul 7

(1) În cazul în care se decide începerea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune, se stabilește valoarea de piață a imobilului, precum și fondurile necesare reabilitării și punerii în funcțiune a acestuia, Ministerul Culturii sau serviciul public deconcentrat al acestuia, după caz, putând dispune efectuarea unor expertize.

(2) În vederea achiziționării imobilului monument istoric evaluarea se efectuează de către experți ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

(3) În cazul în care se decide începerea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune prin intermediul Programului de investiții în domeniul culturii, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 76/2018, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2019, cu modificările ulterioare, prezentele norme se completează în mod corespunzător cu normele metodologice pentru punerea în aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 76/2018.

## Articolul 8

(1) În vederea negocierii, ministrul culturii desemnează prin ordin o comisie de negociere, denumită în continuare comisie. Secretariatul Comisiei este asigurat de către Serviciul juridic, contencios din cadrul Ministerului Culturii.

(2) Prin ordinul de numire a comisiei sunt stabilite expres limitele de competență ale membrilor, atribuțiile acestora, întinderea mandatului în privința sumei de pornire a negocierii și a sumei maxime, dreptul comisiei de a negocia o posibilă plată a prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu stabilirea unei perioade maxime de plată a prețului.

(3) La momentul luării la cunoștință a actului administrativ de desemnare în comisie, membrii comisiei au obligația de a depune o declarație de confidențialitate și imparțialitate, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 3.

(4) Comisia de negociere, după finalizarea fiecărei etape, are obligația de a aduce la cunoștință ministrului culturii stadiul negocierii. De asemenea, în momentul în care comisia de negociere ajunge la suma maximă stabilită prin mandatul încredințat sau pentru orice altă cauză pentru care nu se finalizează negocierea, comisia aduce la cunoștință ministrului culturii acest aspect în vederea luării unei decizii.

#### Articolul 9

(1) În cazul în care părțile cad de acord în cadrul negocierilor, contractul de vânzare-cumpărare se încheie în fața notarului public.

(2) Direcția achiziții, administrativ și investiții întreprinde demersurile privind înscrierea monumentului istoric în inventarul bunurilor din domeniul public sau privat al statului, după caz.

#### Articolul 10

Dacă încetarea sau încheierea negocierilor se finalizează fără cumpărare, dreptul de preempțiune se consideră a nu fi fost exercitat de către Ministerul Culturii, urmând ca prin grija Direcției patrimoniu cultural să i se comunice proprietarului bunului imobil neexercitarea dreptului de preempțiune și notificarea acestuia asupra faptului că exercitarea dreptului de preempțiune se transferă autorităților publice locale.

#### Articolul 11

(1) Pentru monumentele istorice clasate în grupa B, în cazul în care după analizarea înștiințării privind intenția de vânzare și a documentelor, după caz, directorul serviciului public deconcentrat dispune neexercitarea dreptului de

preempțiune, serviciile publice deconcentrate comunică proprietarului răspunsul, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 4.

(2) În cazul în care serviciile publice deconcentrate propun exercitarea dreptului de preempțiune pentru monumentele istorice clasate în grupa B, devin aplicabile prevederile art. 3-10.

## Articolul 12

Direcția patrimoniu cultural centralizează toate documentele ce țin de implementarea prezentelor norme și asigură arhivarea lor.

## Articolul 13

Anexele nr. 1-4 fac parte integrantă din prezentele norme metodologice.

## Anexa nr. 1

la normele metodologice

CĂTRE

^1 .....

## ÎNȘTIINȚARE

privind intenția de vânzare a imobilului ^2 .....

Subsemnatul(a)/Subscrisa^3, ....., legitimat/legitimată cu .....(felul, seria și numărul actului de identitate)....., cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal

cu privire la falsul în declarații, declar pe propria răspundere că sunt/este proprietarul(a) imobilului/ împuternicit/mandatar/reprezentant situat în .....^4.

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (5) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințez cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicit să îmi comunicați dacă Ministerul Culturii își exercită dreptul de preempțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Precizez că imobilul este alcătuit din teren în suprafață de ..... mp și construcții în suprafață desfășurată de ..... mp, cu un regim de înălțime de ....., oferta de vânzare fiind de ..... lei/ ..... euro.

Anexat depun:

-

-

Declar că:

– imobilul face obiectul unor litigii sau al unei proceduri de executare silită: Da  Nu

– imobilul este grevat de sarcini: Da  Nu .

Cunoscând pedeapsa prevăzută de art. 326 din Codul penal pentru infracțiunea de fals în declarații, am verificat datele din prezenta declarație, care este completă și corectă.

Vă rog să îmi comunicați decizia dumneavoastră în termenul prevăzut de lege.

Calitatea

.....

Numele și prenumele, în clar

.....

Semnătura, ștampila, după caz

.....

Data

.....

^1 Direcțiile județene pentru cultură, respectiv a municipiului București, pe al căror teritoriu de competență este situat imobilul.

^2 Denumirea și codul din Lista monumentelor istorice.

^3 Numele, prenumele persoanei fizice, domiciliul. Denumirea persoanei fizice autorizate/juridice, sediul. În cazul persoanelor fizice autorizate/juridice se menționează numele, calitatea și baza delegării de competență a persoanei semnatare a înștiințării.

^4 Adresa actuală, opțional fosta adresă din anii 1991-1992, dacă aceasta este cunoscută.

Anexa nr. 2

la normele metodologice

CĂTRE

MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL

.....

(numele, prenumele, în clar)

Aprob

Director executiv,

.....

(semnătura și ștampila)

REFERAT DE OPORTUNITATE

OBIECTIV<sup>1</sup>: .....

.....

ADRESĂ: .....

VÂNZĂTOR: .....

.....

SUPRAFAȚA PROPUȘĂ PENTRU

VÂNZARE: .....

.....

SUMA PROPUȘĂ PENTRU

VÂNZARE: .....

...

DESCRIEREA

OBIECTIVULUI<sup>2</sup>: .....

.....

Direcția Județeană pentru Cultură ..... propune  
exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al statului român pentru  
următoarele considerente<sup>3</sup>:

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

^1 Denumirea imobilului și codul din Lista monumentelor istorice.

^2 Se vor specifica informații relevante privind valoarea culturală a imobilului.

^3 Se vor preciza următoarele: recomandări privind destinația pe care o va avea imobilul în cauză și date privind starea tehnică.

Anexa nr. 3

la normele metodologice

## DECLARAȚIE

privind confidențialitatea și imparțialitatea

Subsemnatul(a), ....., membru în Comisia de negociere, constituită în baza Ordinului ministrului culturii nr. .... / ....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, prevăzută de art. 326 din Codul penal, următoarele:

a) nu sunt soț, rudă sau afin, până la gradul al IV-lea inclusiv, cu oricare dintre vânzători;

b) nu am avut în ultimii 2 ani și nu am relații cu caracter patrimonial, direct sau indirect, prin soț/soție, cu oricare dintre vânzători;

c) nu am niciun interes de natură să afecteze imparțialitatea mea pe parcursul procesului de negociere în cadrul comisiei.

Mă angajez că, în situația în care aș descoperi, pe durata exercitării mandatului, că mă aflu în una dintre situațiile arătate, voi declara imediat acest lucru și mă voi retrage.

Mă angajez să păstrez confidențialitatea datelor cu caracter personal, precum și a tuturor informațiilor pe care le voi primi, obține sau le voi afla ca efect al calității mele de membru al comisiei de negociere, pe toată durata mandatului, precum și după încetarea acestuia, potrivit prevederilor legale în materie.

Data

.....

Semnătura,

.....

Anexa nr. 4

la normele metodologice

CĂTRE: .....

Spre știință:

Consiliul Local .....

Consiliul Județean .....

Neexercitarea dreptului de preempțiune

pentru imobilul situat în ....., imobil alcătuit din teren, în suprafață de ..... mp, și construcții, în suprafață desfășurată de ..... mp, cu un regim de înălțime de ....., monument istoric/sit arheologic cod ....., conform Listei monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului sus-menționat.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii,

conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;

3. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură ..... despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

.....

(conducătorul instituției<sup>1</sup>)

Funcția

.....

Semnătura

.....

<sup>1</sup> Ministrul culturii sau, după caz, directorul executiv al direcției județene pentru cultură.

----