

Cum poti cumpara pamant in Romania daca NU esti cetatean roman

1. trebuie SA VREI
2. trebuie sa ai bani dar se poate si cu credit bancar
3. persoanele fizice din afara Romaniei NU au voie (in acest moment) sa detina suprafete de teren
4. persoanele fizice straine AU dreptul de a infiinta Societati Comerciale in Romania la care sa fie actionari si chiar UNICI actionari.
5. aceste Societati Comerciale au dreptul de a cumpara si a vinde orice produs din Romania , inclusiv terenuri
6. infiintarea unei Societati Comerciale dureaza in mod normal cam 20-30 zile , daca se plateste taxa de urgenta poate dura si 7 zile.
7. orice firma de avocatura se poate ocupa de infiintarea unei astfel de societati care va dreptul de a cumpara teren
8. infiintarea unei astfel de societati costa cam in jur de 10.000 euro. O conditie de a exista o societate este de a avea un sediu. Acest sediu poate fi proprietatea societatii nou infiintate sau poate fi un spatiu inchiriat. De obicei se inchiriaza o garsoniera sau un apartament cu 2 camere. Chiria pe minim un an , cat este necesar pentru avizarea societatii costa intre 6-7000 euro pe an. Restul de 3000 euro costa avizele pentru desfasurarea unor activitati economice pe teritoriul Romaniei , indiferent daca aceste activitati se desfasoara sau nu . Tot in acesti bani intra si comisionul firmei de avocatura. Pentru infiintare este necesar – Copie dupa pasaport si cei 10.000 euro , pentru care cu siguranta veti primi chitanta. ATAT e necesar pentru infiintarea unei firme in Romania.Oricand doriti va pot recomanda 1-2-3 firme de avocatura care se ocupa cu asemenea operatiuni.
9. clasificarile terenurilor: -extravilan
-intravilan

= **extravilan:**

- arabil
- pasune
- livada
- vie
- padure
- neproductiv (teren mlstinos , ... etc

Toate aceste categorii de terenuri pot fi transformate in terenuri intravilane (NUMAI terenurile intravilane au drept de constructii definitive (cu structura de beton) . Transformarea acestor categorii de terenuri din extravilan in intravilan se face de catre Firmele de Arhitectura. O asemenea operatiune dureaza cam 60-90 de zile. Preturile difera de la arhitect la arhitect , si deasemeni difera daca sau nu se solicita si aprobarea avizelor. Indiferent de suprafata transformata avizele costa cam in jur de 1500 euro , iar pentru proiect preturile sunt cam intre 1500 – 2500 de hectar. Deci pretul e compus dintr-o suma fixa: Avizele, si o suma variabila: proiectul.

= **intravilan** - terenurile intravilane de obicei au drept de constructie dar majoritatea au conditii restrictive

Recomand , la cumpararea unui teren INTRAVILAN sa se ceara copie dupa avizele de constructie , pentru a vedea cate nivele aveti voie sa construiti la imobile , ce spatiu puteti MAXIM utiliza din suprafata cumparata , la distanta de drum aveti voie sa construiti , la ce distanta de vecin aveti voie sa construiti , si multe altele care se regasesc in copiele avizelor si Raportul Arhitectului.

10. Cumpararea terenurilor se face NUMAI prin Notariatele Publice
11. La cumparare , vanzatorul trebuie sa prezinte in fata Notarului :
 - **Fisele Funciare** (In original – Atentie ! Va recomand sa udati una din stampile si sa incercati sa o stergeti , pentru a verifica tusul stampilei)
 - **Contract de Vanzare** –Cumparare sau Titlu de Proprietate
 - **Certificat de Neurmarire Fiscala** (atesta ca impozitul a fost achitat la zi pentru acel teren) eliberat de Primaria pe Administratia careia este terenul.

- Extras de Carte Funciara (acest act atesta ca vanzatorul , si nu altcineva este proprietarul terenului care are Numarul Cadastral trecut in Fisa Funciara si deasemeni corespunde Numarul Parcelar acelasi cu numarul trecut in Fisa Funciara si deasemeni in Contractul de Vanzare – Cumparare sau dupa caz in Titlul de Propietate.

FOARTE IMPORTANT : Extrasul de Carte Funciara , il elibereaza Notariatul de Stat , la solicitarea Notariatului Public.

RECOMANDARE FOARTE IMPORTANTA: Nu faceti TOATA tranzactia in aceiasi zi . Sa zicem: azi va prezentati la Notar pentru anunta intentia dumneavoastra de de a cumpara , va rog sa CERETI ca actele sa ramana la NOTARIT pana in momentul incheierii tranzactiei. Acest lucru va scuteste de o eventuala frauda. Dureaza o zi maxim doua pana cand Notariatul de Stat elibereaza Noariatului Public Extrasul de Carte Funciara. Notariatul de Stat lucreaza NUMAI cu Notariatele Publice , NU lucreaza cu persoane fizice.

Daca totul decurge normal dupa o zi sau doua se poate face tranzactia , sa NU ACCEPTATI sa faceti TOTUL in aceiasi zi deoarece va expuneti fraudei. Va recomand sa va angajati pentru acest moment un ing. Topometrist , sau un agent de la o Firma de Tranzactii Imobiliare , sau un Avocat.

La circa 20=30 de zile , Notariatul Public unde ati facut tranzactia trebuie sa va elibereze INTABULAREA . Acest act este o **RECUNOASTERE** a Statului Roman ca parcela nr ... cu numarul cadastral este proprietatea Societatii Comerciale (cea facuta de dumneavoastra)

In acest mod PUTETI deveni proprietar de teren in Romania.

Alte nelamuriri la : Email: maruntelu_marian @yahoo.com

P.S. Scuze pentru eventualele greseli , nu cunosc PERFECT limba dumneavoastra !

Mult Succes

!

ing. Marian Maruntelu