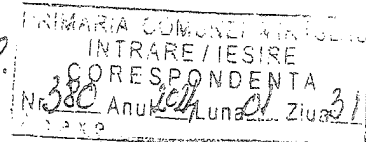


2.02.2024.

Exp. original la waga primarului
Degeie la - Primar
- secretar.
- cauzasil.



Către:
PRIMĂRIA MIRĂSLĂU
CONSILIUL LOCAL MIRĂSLĂU
Mirăslău, Str. Principală nr. 283, jud. Alba

Ref.: scrisoare de intenție - exercitare drept de preempțiune

București, 26 ianuarie 2024

Stimate Domnule Primar,
Stimate Doamne și stimați Domni, membru ai Consiliului Local Mirăslău,

Subscrisa, INTERMODAL PARK AIUD SRL („Intermodal”), persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/11485/2019, cod unic de înregistrare 41580223, este titulara dreptului de suprafață cu privire la terenul intravilan localizat în satul Decea, comuna Mirăslău, în suprafață de 82.152 mp, identificat cu număr cadastral 73168 și înscris în Cartea Funciară nr. 73168 a localității Mirăslău, teren aflat în proprietatea privată a UAT Mirăslău.

În anul 2018, societatea INDUSTRIAL AND LOGISTICS DEVELOPMENTS NV („ILD”) și-a manifestat interesul de a fi parte în cadrul unui parteneriat cu instituția Dvs, cu scopul de a investi și de a construi un proiect multifuncțional și un parc industrial adecvat industriei ușoare: activități de producție de înaltă tehnologie, logistică și terminal de cale ferată pe teritoriul satului Decea, parte a comunei Mirăslău („Proiectul”), sens în care a solicitat instituției Dvs sprijinul pentru închirierea unor loturi de teren deținute în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale identificate ca fiind cele mai potrivite pentru dezvoltarea Proiectului („Terenurile”).

În acest sens, în urma unei licitații publice și în vederea dezvoltării Proiectului, ILD a încheiat cu instituția Dvs, cu privire la Terenuri, Contractul privind constituirea dreptului de suprafață autentificat sub nr. 35/23.01.2019 de notar public Mărginean Dorel („Contractul de suprafață”).

Ulterior încheierii Contractului de suprafață, au fost efectuate o serie de operațiuni cadastrale cu privire la Terenuri - alipirea Terenurilor și apoi dezmembrarea acestora în patru loturi distincte pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

Cu privire la terenul intravilan în suprafață de 82.152 mp, identificat cu număr cadastral 73168 și înscris în Cartea Funciară nr. 73168 a localității Mirăslău („Lotul 4”), acesta fiind unul dintre cele rezultate în urma operațiunilor cadastrale, a fost încheiat Actul adițional nr. 2 la Contractul privind constituirea dreptului de suprafață

autentificat sub nr. 414/08.04.2021 de notar public Mărginean Dorel („Actul adițional nr. 2”) prin care dreptul de suprafață cu privire la Lotul 4 a fost cesionat de ILD către Intermodal, societate afiliată 100% ILD. Prin Actul adițional nr. 2 Intermodal a preluat de la ILD majoritatea drepturilor și obligațiilor în legătură cu Lotul 4, inclusiv dreptul de preempțiune în caz de vânzare a Lotului 4.

Ca urmare a dobândirii dreptului de suprafață, Intermodal a început dezvoltarea Proiectului pe Lotul 4, lucrările de construcție constând într-un terminal feroviar fiind finalizate în luna decembrie 2023, astfel cum rezultă din Procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/18.12.2023, nr. 2/18.12.2023, nr. 3/21.12.2023 și nr. 4/21.12.2023.

Potrivit art. 4.6. din Contractul de suprafață, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1 la Contractul privind constituirea dreptului de suprafață autentificat sub nr. 636/27.06.2019 de notar public Mărginean Dorel („Actul adițional nr. 1”) „Fără a aduce atingere prevederilor art. 4.5., Părțile recunosc în mod expres dreptul Superficiarului de preempțiune la cumpărarea Terenului și/sau a oricărei părți din acesta, pe măsură ce Construcțiile și/sau orice parte a Construcțiilor aferente Proiectului și/sau oricărei părți a Proiectului vor fi finalizate, cu respectarea prevederilor art. 123 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale și a oricăror dispoziții legale incidente. În acest sens, Părțile convin că prețul Terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare în condițiile prevăzute de art. 123 alin. 3 ultima teză din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale și care va avea ca reper status-ul Terenului descris în Raportul de evaluare ce a stat la baza organizării Licităției (atașat prezentului ca Anexa nr. 3) și fără a lua în calcul sporul de valoare adus Terenului în urma dezvoltării Proiectului și a tuturor lucrărilor antrenate de acesta, precum: plan urbanistic zonal - modificări, obținere de autorizații și avize, lucrări de infrastructură - utilități, lucrări de construcție.”

De asemenea, potrivit art. 1.2. din Actul adițional nr. 2, Intermodal are „dreptul de preempțiune pentru achiziționarea Lotului 4, pe măsură ce Construcțiile și/sau orice parte a Construcțiilor aferente Proiectului și/sau oricărei părți a Proiectului sunt finalizate pe acest lot, în conformitate cu prevederile art. 364 alin. 1 din OUG 57/2019 - Codul Administrativ și în condițiile prevăzute în clauza 4.6. din Contractul de suprafață.”

Prevederile legale care reglementează dreptul de preempțiune al Intermodal se regăsesc la art. 364 din OUG nr. 57/2019 - Codul Administrativ:

„(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”

Fată de aceste dispoziții legale și contractuale și având în vedere că Intermodal a finalizat dezvoltarea Proiectului pe Lotul 4, vă aducem la cunoștință, prin prezenta, interesul de a achiziționa Lotul 4, sens în care dorim să solicităm respectuos să luați în considerare cererea noastră de a scoate la vânzare Lotul 4, în legătură cu care dorim să exercităm dreptul de preempțiune prevăzut de Contractul de suprafață, dar și de prevederile art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 - Codul Administrativ.

În ce privește prețul vânzării Lotului 4, acesta urmează a fi stabilit în baza unui raport de evaluare având ca reper status-ul Lotului 4 descris în raportul de evaluare ce a stat la baza organizării licitației publice și fără a lua în calcul sporul de valoare adus Lotului 4 în urma dezvoltării Proiectului și a tuturor lucrărilor antrenate de acesta, precum: plan urbanistic zonal - modificări, obținere de autorizații și avize, lucrări de infrastructură - utilități, lucrări de construire.

În măsura în care veți da curs cererii de vânzare a Lotului 4, vă rugăm să inițiați procedura de evaluare, dar și celelalte demersuri legale pentru vânzare Lotului 4.

Cu stimă,

Frank Van haesendonck
administrator
INTERMODAL PARK AIUD SRL