

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a unei suprafețe totale de teren extravilan pășune de 250.000 mp, respectiv 25,00 ha (teren extravilan în suprafața de 33.321 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35789 Roata de Jos, număr cadastral 35789; teren extravilan în suprafață de 13.077 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1274, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35791 Roata de Jos, număr cadastral 35791; teren extravilan în suprafață de 199.003 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1259, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35790 Roata de Jos, număr cadastral 35790; teren extravilan în suprafață de 4.599 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciara 35792 Roata de Jos, număr cadastral 35792), domeniul public al Comunei Roata de Jos, și identificată conform H.C.L. nr. 52 din 02.09.2025 privind **declararea unor bunuri ca aparținând domeniului public al Comunei Roata de Jos**, pentru construirea, dezvoltarea și operarea unui parc energetic modern, format dintr-un grup de centrale de rezervă terțiară rapidă și un parc fotovoltaic cu o capacitate totală instalată de 150MW.



1. Date generale – premizele studiului de oportunitate

Potrivit art. 362 și art. 309 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concedentul este obligat ca în termen de 30 de zile de la însușirea unei propuneri de concesionare, formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

Prin cererea înregistrată la Primăria Comunei Roata de Jos, PARC ENERGETIC ROATA DE JOS S.R.L., cu sediul social în sat Roata de Jos, strada Republicii, numărul 62, județul Giurgiu, Nr. de ordine în Registrul Comerțului sub nr. J2025038774002, având CUI 51885314, a solicitat concesionarea unui teren extravilan cu suprafața totală de 250.000 mp, 25,00 ha (teren extravilan în suprafața de 33.321 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35789 Roata de Jos, număr cadastral 35789; teren extravilan în suprafață de 13.077 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1274, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35791 Roata de Jos, număr cadastral 35791; teren extravilan în suprafață de 199.003 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1259, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35790 Roata de Jos, număr cadastral 35790; teren extravilan în suprafață de 4.599 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciara 35792 Roata de Jos, număr cadastral 35792), domeniul public al Comunei Roata de Jos, și identificată conform H.C.L. nr. 52 din 02.09.2025 privind **declararea unor bunuri ca aparținând domeniului public al Comunei Roata de Jos**, pentru construirea, dezvoltarea și operarea unui parc energetic modern, format dintr-un grup de centrale de rezervă terțiară rapidă și un parc fotovoltaic cu o capacitate totală instalată de 150MW.



Conform prevederilor art. 362 și art. 308 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

2. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii: - concesiune prin licitație publică conform prevederilor art. 362 și art. 312 din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

4. Procedura administrativă de inițiere a concesionării

Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta.

Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;



- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;
- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

Cea mai potrivită modalitate de acordare a concesiunii este, conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura concesiunii prin licitație publică, în scopul asigurării unui număr cât mai mare de ofertanți potențiali.

5. Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparență - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;



- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

6. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Teren extravilan cu suprafața totală de 250.000 mp, 25,00 ha (teren extravilan în suprafața de 33.321 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35789 Roata de Jos, număr cadastral 35789; teren extravilan în suprafață de 13.077 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1274, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35791 Roata de Jos, număr cadastral 35791; teren extravilan în suprafață de 199.003 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1259, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciară 35790 Roata de Jos, număr cadastral 35790; teren extravilan în suprafață de 4.599 mp, categoria de folosință pășune localizat în Comuna Roata de Jos, Tarlaua 109, Parcela 1273, Județul Giurgiu, înscris în cartea funciara 35792 Roata de Jos, număr cadastral 35792), domeniul public al Comunei Roata de Jos, și



identificată conform H.C.L. nr. 52 din 02.09.2025 privind **declararea unor bunuri ca aparținând domeniului public al Comunei Roata de Jos**, pentru construirea, dezvoltarea și operarea unui parc energetic modern, format dintr-un grup de centrale de rezervă terțiară rapidă și un parc fotovoltaic cu o capacitate totală instalată de 150MW.

În prezent terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii. Terenul este liber de sarcini.

7. Durata estimată a concesionării: 49 ani

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

După aprobarea studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind desfășurarea concesionării prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data deciziei privind câștigătorul licitației.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.



În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror oferta nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9. Scopul elaborării studiului de oportunitate

Întrucât acest teren este neutilizat, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al Comunei Roata de Jos și pentru sistematizarea armonioasă a zonei, este oportun să fie valorificat prin concesiune.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al concedentului cât și al concesionarului.

10. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii:

1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului de investiții va conduce la obținerea unor beneficii din venituri, constând în:



- venituri din redevență ;
- taxă pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului Fiscal, venituri similare impozitului pe teren;
- crearea unor noi locuri de muncă pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus.
- impactul generat asupra imaginii zonei și implicit a municipiului/comunei prin ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia.
- stimulează dezvoltarea mediului de afaceri local;
- proiectul asigură producția locală și națională de energie verde reducând dependența de importuri;
- centralele de rezervă terțiară alimentate de gaz generează capacitate de echilibrare a Sistemului Energetic Național (SEN);

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din Contractul de concesiune, sume încasate prin eliberarea autorizației de construire.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

a) Redevența minimă în sumă de 121.358 lei/an;

La inițierea procedurii de stabilire a modului de calcul al redevenței au fost avute în vedere următoarele criterii:

- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii,
- corelarea redevenței cu durata concesiunii.
- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;



Redevența terenului este de **121.358 lei/an**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 429/17.10.2025, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L, cu sediul social în Comuna Mischii, sat Motoci, strada Agromecului, nr. 8, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2014000454161, CUI RO32912846, reprezentată legal prin Ec. Mitroi Aurelian-Dumitru, în calitate de administrator;

Cuquantum redevență minimă: **1.213.583 LEI : 10 ani = 121.358 lei/an**, ce se va achita pe o perioadă de **10 ani**.

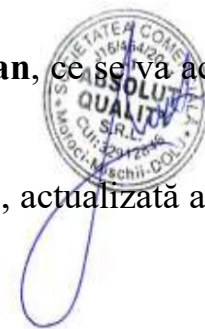
Redevența se plătește anual, cu scadență la 31 martie a anului în curs, actualizată anual cu rata inflației;

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local;

- b) impozitul/taxa pe teren și pe construcții;
- c) venituri din taxa pe publicitate;
- d) venituri din taxe pentru Autorizația de funcționare;

Conform studiului privind evaluarea potențialului tehnico-economic al resurselor regenerabile în România, România se află în zona B europeană din punct de vedere al însoririi (1200-1600 kWh/m² pe an), beneficiază de aproximativ 210 zile însorite pe an și are cel mai mare potențial solar din zona de sud est a Europei. Valorile minime se înregistrează în zonele depresionare, iar valorile maxime în Dobrogea, estul Bărăganului și sudul Olteniei.

Studii realizate în cadrul regiunii de Sud-Est a Europei au evaluat potențialul tehnic solar al României la nivelul a 19,4 GW (25,8TWh), din care aproximativ 18,1 GW (24,2 TWh) pot constitui o opțiune economică de investit, în scenariul cu costuri minime. Valorificarea potențialului solar în scopul producerii de energie electrică prin utilizarea panourilor fotovoltaice permite, conform aceluiași studiu, instalarea unei capacități totale de 4.000 MW și producerea unei energii anuale de 4,8 TWh.



Declararea arealelor protejate Natura 2000, precum și restricționarea dezvoltării parcurilor fotovoltaice pe suprafețe de teren agricole limitează opțiunile privind instalarea unor noi parcuri fotovoltaice de mare dimensiune doar pe terenurile degradate sau neproductive.

3. Elemente de mediu ce vizează bunul concesionat

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare,
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;



-producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Investiția contribuie la reducerea emisiilor de CO₂ cu peste 300.000 tone/an.

4. Avize obligatorii pentru concesiune

Declarație pe propria răspundere emisă de PARC ENERGETIC ROATA DE JOS S.R.L., cu sediul social în sat Roata de Jos, strada Republicii, numărul 62, județul Giurgiu, Nr. de ordine în Registrul Comerțului sub nr. J2025038774002, având CUI 51885314, prin administrator Stemate Stelian, societatea respectă integral prevederile legislației naționale și europene în vigoare privind protecția mediului, inclusiv normele stabilite de către Ministerul Mediului, Agenția Națională pentru Protecția Mediului și autoritățile locale competente, iar investiția nu va afecta zonele protejate de interes național sau european, resursele de apă, biodiversitatea și sănătatea populației.

11. Nivelul minim al redevenței



Redevența terenului este de **121.358 lei/an**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 429/17.10.2025, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L, cu sediul social în Comuna Mischii, sat Motoci, strada Agromecului, nr. 8, județul Dolj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2014000454161, CUI RO32912846, reprezentată legal prin Ec. Mitroi Aurelian-Dumitru, în calitate de administrator;

Cuquantum redevență minimă: **1.213.583 LEI : 10 ani = 121.358 lei/an**, ce se va achita pe o perioadă de **10 ani**.

Redevența se plătește anual, cu scadență la 31 martie a anului în curs, actualizată anual cu rata inflației;

- 12.** (1) Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Întocmit de către ***ABSOLUT QUALITY S.R.L.***

