

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesionarea unei suprafețe de teren in vederea realizării unui parc fotovoltaic, in conformitate cu prevederile codului administrativ, art. 308-309 din OUG 57/2019

**Data:
OCTOMBRIE
2025
Versiunea: 3**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesionarea unei suprafețe de teren în vederea realizării unui parc fotovoltaic, în conformitate cu prevederile codului administrativ, art. 308-309 din OUG 57/2019

**ELABORATOR: CISIF CENTRUL DE IDEI SI SOLUTII FINANCIARE
SRL**

Responsabili elaborare studiu:

Vasilică TUGUI

Expert Judiciar

Expert Achizitii Publice

Expert evaluator financiar proiecte europene

Manager al grupului de firme C.I.S.I.F. - Centrul de Idei si Solutii Financiare



Cuprins

I.	CONTEXTUL STUDIULUI	4
II.	DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZA SA FIE CONCESIONAT	4
III.	DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII	7
IV.	MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	8
4.1.	Contextul economic general la nivelul Romaniei	8
4.2.	Motive de ordin economic si financiar	13
4.3.	Motive de ordin social	19
4.4.	Motive de mediu.....	20
V.	NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI	21
VI.	PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.....	22
VII.	DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	22
VIII.	TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	22
IX.	AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT SI PROBLEME SPECIALE SI AL STATULUI MAJOR GENERAL	23
X.	AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE	24
XI.	ELEMENTE DEFINITORII ALE CONCESIUNII	25
11.1.	Condiții generale ale concesiunii	25
11.2.	Condițiile pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele	26
11.3.	Regimul bunurilor proprii.....	33
11.4.	Obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanența	33
11.5.	Interdicția subconcesionarii bunului concesionat	33
11.6.	Condițiile in care concesionarul poate inchiria bunul concesionat pe durata concesiunii.....	34
11.7.	Natura si cuantumul garanțiilor solicitate	34
11.8.	Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii	36
XII.	CONCLUZII.....	37

I. CONTEXTUL STUDIULUI

Prezentul studiu de oportunitate este în conformitate cu prevederile art 308 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I - privind Codul administrativ.

Mai multi agenti economici si-au manifestat interesul pentru concesiunea unei suprafete de teren in vederea realizarii unui parc fotovoltaic cu o putere instalata mai mare de 40MW. In acest sens, sunt aplicabile prevederile art 308, alin (1) si (2) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019.

In baza contractului de prestari servicii nr. 404/611 data 27.01.2023 – CISIF CENTRUL DE IDEI SI SOLUTII FINANCIARE S.R.L a procedat la elaborarea prezentului studiu.

II. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEA SA FIE CONCESIONAT

Conform solicitarii primite, se pune in analiza oportunitatea concesiunii unei suprafete de 95.000 mp – adica 9.50 ha , avand urmatoarele coordonate de identificare:

Teren: Extravilan categoria P

Proprietar: UAT COMUNA TUPILAȚI, JUDEȚUL NEAMȚ, CIF:2613125, - domeniu privat

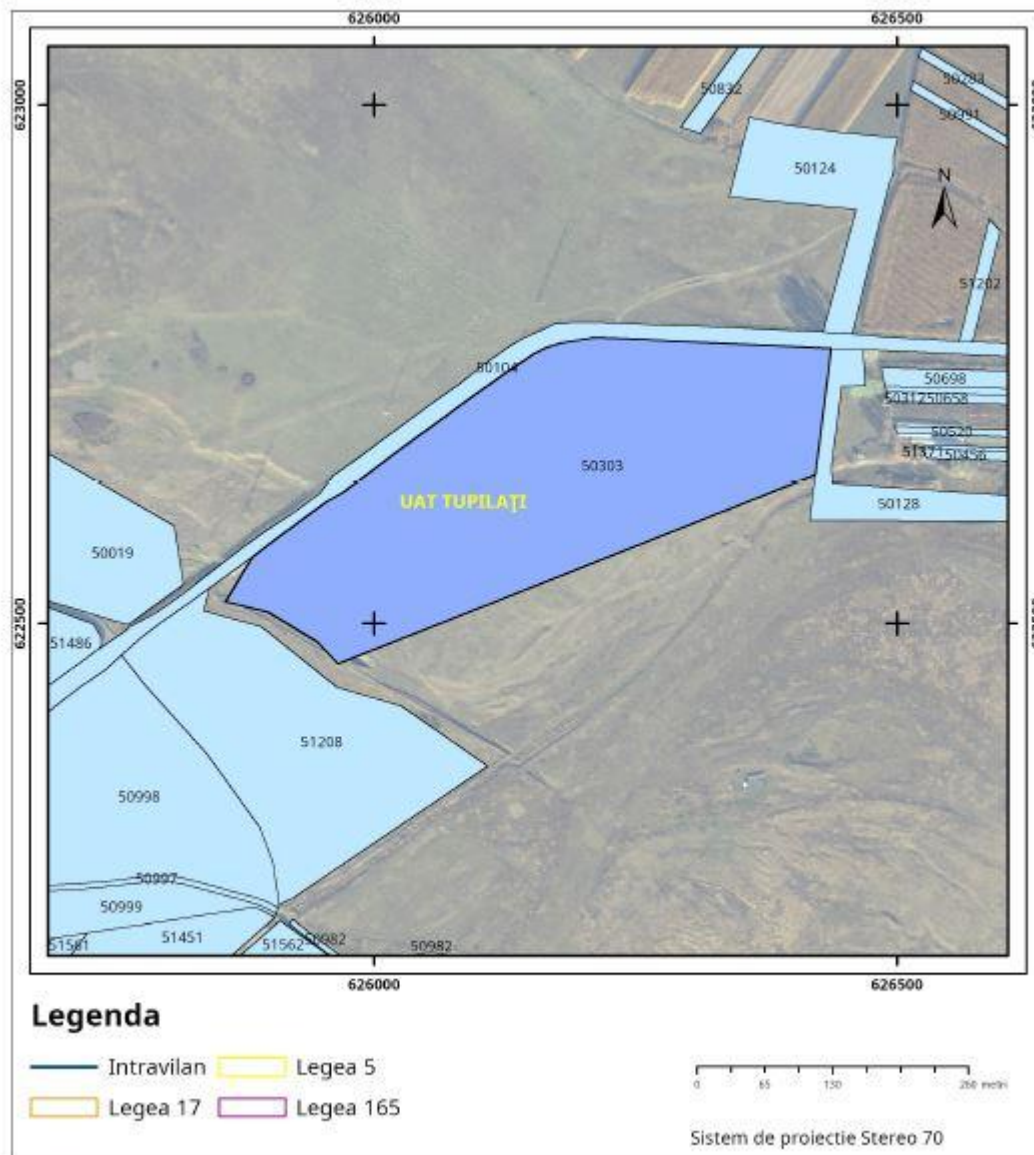
Categorie de folosință : pasune

Observatii: Imobil împrejmuit partial cu gard de sârma între punctele 25-26-27-28-29-30-31-32-10

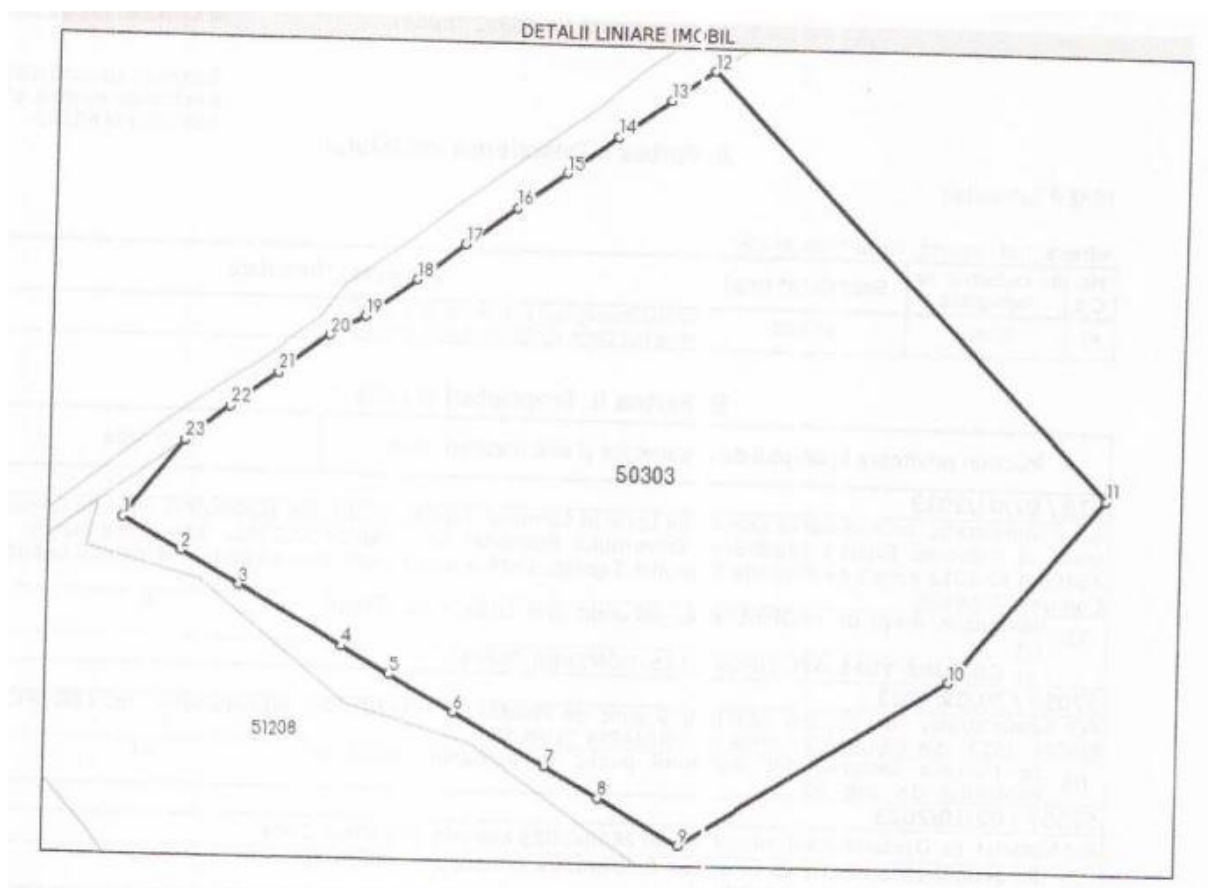
Carte Funciara Nr. CF50303, Nr. cadastral/Nr. topografic: 50303

Identificarea bunului (geografic) :

Teren: 95.000 mp
Teren: Extravilan
Categorie de folosinta(mp): Pasune 95000mp
Plan detaliu



Pentru o mai buna evidentiere, suprafata de **95.000 mp** face parte din corpul de proprietate cu urmatoarea forma:



III. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

In conformitate cu premisele economice stabilite prin Strategia de Dezvoltare Durabila a Comunei Tupilați, județul Neamț mărirea resurselor bugetare ale UAT-ului, dezvoltarea economica si crearea de oportunitati pentru atragerea de noi locuri de munca, reprezinta obiective majore si importante care coordoneaza activitatea administratiei publice locale.

Interesul aratat de diversi agenti economici care prin solicitarile lor, isi propun sa realizeze pe teritoriul administrativ al Comunei Tupilați un proiect fotovoltaic cu capacitate instalata de pana la 6 MW, sau in cazul in care regimul terenului nu permite orice activitate economica generatoare de profit.

Analizand:

- Suprafata de teren pe care o are UAT Comuna Tupilați si capacitatea de productie energie care poate fi atinsa pe cele circa 9,50 ha
- situatia economica actuala la nivelul UAT Comuna Tupilați
- situatia resurselor naturale exploatabile la nivelul UAT Comuna Tupilați
- numarul si structura populatiei, evolutia demografica
- situatia si disponibilitatile teritoriale ale altor UAT-uri din vecinatate (din perspectiva de concurenta)

se stabileste ca destinatia terenului ce va fi supus concesiunii sa fie caracterizata de urmatoarele elemente:

Scopul principal - dorit

1. **natura activitatii**: destinatie strict economica (nu se vor accepta activitati de tip non-profit)
2. **domeniul activitatii**: domeniul productiei de energie verde
3. **capacitatea minima de productie**: minim 6MW
4. **suprafata maxima alocata constructiilor** (altele decat cele direct productive): maxim 0,5 ha din cele 9,2 ha

Scopul secundar, în cazul în care restricțiilor zonale obliga¹:

1. **natura activității**: destinație strict economică (nu se vor accepta activități de tip non-profit)
2. **domeniul activității**: Exploatarea resurselor minerale neenergetice, în scopul producerii de materii prime pentru industrie
3. **suprafața maximă alocată construcțiilor** (altele decât cele direct productive): maxim 0,5 ha din cele 9,2 ha

IV. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII

Analiza situației în vederea identificării motivelor ce ar putea justifica realizarea concesiunii este realizată plecând de la următoarele elemente:

4.1. Contextul economic general la nivelul României

Prin oportunitățile de redresare și reziliență ale Uniunii Europene, din instrumentul „Următoarea Generație UE” (NextGenerationEU), România a conturat planul său de reforme și modernizare, în cadrul Pilonului I. TRANZIȚIA VERDE - Componenta 6 - Energie propune 6 reforme și 6 tipuri principale de investiții:

1. Reforma pieței de energie electrică, prin înlocuirea cărbunelui din mixul energetic și susținerea unui cadru legislativ și de reglementare stimulat pentru investițiile private în producția de electricitate din surse regenerabile
2. Dezvoltarea unui cadru legislativ și de reglementare favorabil tehnologiilor viitorului, în special hidrogen și soluții de stocare
3. Îmbunătățirea guvernanței corporative a companiilor de stat din sector
4. Reducerea intensității energetice a economiei prin dezvoltarea unui mecanism sustenabil de stimulare a eficienței energetice în industrie

¹¹ În lipsa unor studii, a unor avize și acorduri – există riscul ca activitatea de producție fotovoltaică să fie restricționată sau limitată, de aceea UAT Tupilati trebuie să ia în calcul și o activitate secundară în cazul în care operatorul economic castigator întâmpină dificultăți

5. Creșterea competitivității și decarbonizarea sectorului de încălzire - răcire

6. Decarbonizarea sectorului de transporturi prin investiții în infrastructură de transport electric și crearea de stimulente pentru transportului verde

Între rezultatele așteptate:

- **Creșterea capacității instalate de producție energie electrică din surse regenerabile (eolian și solar), de la 50 la 80 GW**
- Contract de construcție a rețelei de gaz în combinație cu alți combustibili gazoși cu emisii scăzute de carbon
- 400 km rețea de distribuție gaz metan și alte gaze cu emisii scăzute de carbon
- Finalizarea unor capacități de fabricare de baterii cu o capacitate de cel puțin 0,5 GW pe an.
- Finalizarea punerii în funcțiune a cel puțin 50 MW capacitate de stocare energie electrică cu scopul echilibrării sistemului de transmisie electricitate și integrării în rețea a capacităților solare și eoliene.
- **Analiza cererii curente și a consumului propriu actual**
- Criza sanitară a amplificat îngrijorările cu privire la schimbările climatice și a subliniat importanța creșterii sustenabilității și a protecției mediului în întreaga lume. Necesitatea decarbonării a generat schimbări în strategiile globale ale guvernelor și companiilor în ceea ce privește eficiența energetică și sursele de energie regenerabile. La nivel global, marile puteri și, în același timp, cei mai mari poluatori, China și SUA își dispută lupta pentru decarbonare, în timp ce în Europa, Pactul Verde European angajează țările membre către o economie curată și circulară.
- În România, decarbonarea sectorului energetic se bazează în mare măsură pe sprijinul oferit de Pactul Verde European. Potențialul energiei regenerabile pe piața locală poate deveni motorul decarbonării sectorului energetic românesc, atâta timp cât inițiativele publice se sincronizează cu intențiile de business, conform analizei EY - Decarbonarea sectorului energetic din România prin energii regenerabile. O imagine a cererii curente este conturată de situația pieței de energie în România la acest moment. România a atins în 2020 obiectivul de 24% din consumul de energie total provenit din surse regenerabile. Pentru 2030, noul obiectiv stabilit de guvernul român este de 30,7%, realizabil prin adăugarea a 7GW în capacitate regenerabilă.

- În ceea ce privește consumul de energie, conform datelor Eurostat, în 2019, puțin peste 24% din consumul de energie a provenit din surse regenerabile de energie, plasând România pe locul 10 în UE și peste nivelul mediu al Uniunii.
- În 2020, producția de energie electrică din România provenea în proporție de 12,4% energie eoliană, 3,4% din panouri solare fotovoltaice și 27,6% din hidroenergie. În total, producția de energie regenerabilă (eoliană, fotovoltaică și biomasă) a reprezentat 16% din total. România are un ușor avans din perspectiva ponderii energiei din surse regenerabile față de media Uniunii Europene. În același timp, suntem în topul țărilor din UE din perspectiva dependenței de carbune pentru generarea energiei electrice la un cost cu aproximativ 50% peste prețul mediu din piața de energie în 2020. Accelerarea tranziției către energie regenerabilă este un obiectiv economic necesar în contextul prețurilor CO₂ actuale, al prețurilor tehnologiilor regenerabile, al fondurilor europene, dar și al unui mix energetic sustenabil.

În caz alternativ al domeniului de exploatare, exploatarea resurselor minerale neenergetice, în scopul producerii de materii prime pentru industrie:

1. Context general, cadru legal și strategie națională

1.1 Cadrul legal și de reglementare

- Conform Legii minelor nr. 85/2003, resursele minerale sunt proprietatea publică a statului, iar dreptul de explorare / exploatare se acordă prin licențe/concesiuni.
- Domeniul resurselor minerale neenergetice este gestionat prin structuri specializate din Ministerul Economiei / Guvern și are politici publice dedicate (inclusiv prin Ministerul Economiei – „Resurse Minerale Neenergetice”).
- În martie 2023, a fost aprobată **Strategia națională pentru resurse minerale neenergetice 2023-2035**, care stabilește direcțiile de dezvoltare, obiective și măsuri în domeniu.
- Strategia urmărește, printre altele:
 - auditarea / reevaluarea haldelor și iazurilor de steril pentru valorificare secundară
 - dezvoltarea exploatării și prelucrării superioare pe plan intern
 - valorificarea resurselor minerale critice și strategice
 - cadre legislative, de reglementare și monitorizare modernizate

1.2 Obiective și provocări strategice

- România are potențial semnificativ în materii prime neenergetice, inclusiv minerale critice sau strategice

- Totuși, exploatarea acestor resurse este adesea limitată din cauza lipsei instalațiilor de procesare avansată, investițiilor tehnologice ridicate și reglementărilor stricte de mediu.
- Strategia recunoaște provocările: lipsa datelor geologice moderne, costurile mari de investiție, reticență locală / opoziție din partea comunităților, competiția externă, procedurile birocratice.
- Prin strategia aprobată, se propune și crearea unui cadru de monitorizare anuală, cu indicatori sectoriali (investiții, licențe, producție, mediu etc.).

2. Piața agregatelor (materiile prime pentru drumuri) în România

Pentru construirea de drumuri, principalele materiale preluate din resurse minerale neenergetice sunt agregatele: nisip, pietriș, balast, piatră spartă (concăsată sau naturală), etc.

2.1 Actori importanți și structura industriei

- Un actor de referință este **Heidelberg Materials România** (fost Carpat Agregate), care deține multiple cariere și balastiere în țară și produce agregate utilizate în beton și infrastructură rutieră.
- Holcim România activează în domeniul agregatelor de balastieră, producând materiale utilizate la beton și infrastructură.
- Patronatul Producătorilor de Agregate Minerale (PPAM) este organizația patronală ce reunește firme din sectorul agregatelor; membrele sale acoperă un volum semnificativ din producția națională.
- În studiul „Piața materialelor pentru construcții din România” realizat de Consiliul Concurenței, se oferă analiza structurii pieței agregatelor, concurenței și evoluției prețurilor.
- CRH România (company implicată în materiale de construcții) a fost prezent pe piața agregatelor de carieră. [c](#)

2.2 Utilizările agregatelor de balastieră

- Industria construcțiilor (și infrastructură) este unul dintre cei mai mari consumatori de agregate:
 - strat de fundație, strat de bază sub asfalt
 - agregate pentru beton (beton rutier, elemente prefabricate)
 - straturi de balast (pentru drumuri neasfaltate, platforme, terasamente)
 - agregate fine (nisip) pentru mortar, piese de legătură, agregate sub-strat etc.

- De exemplu, pe site-uri de firme din domeniu se menționează explicit că agregatele de balastieră sunt folosite „pentru materiale de construcții, betoane, drumuri, platforme”.

2.3 Oferta și capacitatea de producție

- Nu am găsit date recente publice care să arate volumul național de producție de agregate în România, dar se pot extrapola din studiile sectoriale și din datele marilor companii.
- Există numeroase cariere și balastiere autorizate și permise active pentru nisip, pietriș și agregate în diverse județe. De exemplu, Agenția Națională pentru Resurse Minerale a publicat liste de permise de exploatare active pentru nisip și pietriș.
- Producătorii mari investesc în sortare, spălare, stații de procesare și certificare pentru a îndeplini cerințele standardelor tehnice de proiect (granulație, impurități etc.).

2.4 Probleme și limitări

- **Costuri de transport ridicate** – agregatele sunt grele și costul transportului pe distanțe mari devine adesea prohibitiv, ceea ce limitează zona de desfacere.
- **Saturație locală** – în zonele aglomerate (aproape de marile șantiere / infrastructură) cererea este mare; în zone mai îndepărtate sau rurale, costul transportului slab crește prețul final.
- **Calitatea variabilă** – materiile prime naturale pot avea impurități, granulometrie necorespunzătoare sau particularități locale care necesită prelucrări suplimentare.
- **Reglementări de mediu stricte** – exploatarea mineralelor din râuri sau albiile de apă implică riscuri ecologice, proceduri de avizare, monitorizare, reconstrucție de mediu etc.
- **Competitivitate externă** – uneori se importă agregate sau materiale similare, în special când costul total (material + transport) devine comparabil.
- **Lipsa integrării pe verticală** – multe exploatări livrează materie brută, neprocesată, fără valoare adăugată substanțială internă. Strategia națională își propune tocmai să stimuleze prelucrarea internă mai avansată.

ARGUMENTUL 1:

- **După cum se poate observa, creșterea capacității instalate de producție**

energie electrică din surse regenerabile (eolian și solar) este un obiectiv național stabilit prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

- **De asemenea, în cazul alternativ, dezvoltarea sectorului de exploatare a resurselor minerale neenergetice – este un obiectiv de asemenea prioritar pentru România**

4.2. Motive de ordin economic și financiar

Comuna Tupilați este așezată în partea central-estică a județului Neamț, pe terasa superioară a râului Moldova, cu o formă alungită de la est spre vest, la o distanță de 40 km de reședința județului Neamț/

Comuna ocupă o suprafață totală de 3216 ha, reprezentând 0,54 % din suprafața județului, suprafața intravilanului fiind de 533.50 ha.

Spre est, teritoriul comunei se întinde de o parte și de alta a râului Moldova, limitându-se cu soseaua europeană E 85 Roman – Fălticeni, învecinându-se cu comunele Mogosești (județul Iași) și Botesti (județul Neamț).

În partea de nord, teritoriul comunei se învecinează cu comuna Tibucani, iar în partea de vest cu comunele Războieni.

Comuna Tupilați are în componența sa 4 localități (sate):

- ✓ Tupilați
- ✓ Aramoia
- ✓ Totoiești
- ✓ Hanul Ancuței

Comuna Tupilați este amplasată într-un cadru natural propice practicării agriculturii, beneficiind de un climat echilibrat. Suprafețele agricole extinse, cultivate în principal cu cereale și existența pășunilor și fânețelor favorabile creșterii animalelor, sunt factori atractivi pentru dezvoltarea mediului de afaceri specific agriculturii.

Forța de muncă a comunei este ocupată în special în agricultură. Din punct de vedere al pregătirii profesionale și educaționale, majoritatea populației are studii sub nivelul mediu (primare și gimnaziale) remarcându-se o plafonare la acest nivel.

Ținând cont că populația îmbătrânită depășește ca pondere populația cu vârstă școlară, pe viitor trebuie găsite soluții pentru a putea susține populația vârstnică.

Unul din dezideratele Strategiei de Dezvoltare Locala este: La nivel social trebuie luate măsuri pentru a preîntâmpina tendința migratorie a populației.

14

INDICATORII SARACIEI – Comuna Tupilați are o rata a saraciei sub media celei inregistrate la nivelul Regiunii de Nord-Est, ceea ce inseamna că 30% dintre locuitorii comunei traiesc sub pragul saraciei. Gospodariile cu risc ridicat de saracie sunt cele in care venitul este asigurat de o singura persoana sau venitul este format doar din ajutoarele sociale, respectiv alocatii in cazul in care in gospodarie exista copii. In functie de statutul ocupational al capului gospodariei, riscul cel mai mare de saracie severa il au gospodariile lucraților pe cont propriu din agricultura, somerilor si in special cele apartinand femeilor casnice cu copii. Variabilele ce determina ca o gospodarie sa fie expusa unui grad sever de saracie sunt marimea gospodariei si numarul persoanelor inactive (batrani si copii).

La nivelul comunei nu există programe locale de calificare și recalificare a forței de muncă, ceea ce antrenează o adaptare mai lentă a populației rurale mature și varstnice la schimbările și provocările lumii actuale, in general, și la fenomenul mobilității și reconversiei profesionale, in special. In timp, acest lucru poate determina decalaje economice mari, greu de recuperat.

ARGUMENTUL 2: După cum se poate observa, dezvoltarea economica locala este necesara, infiintarea de noi capacitati de productie (indiferent de domeniul economic de exploatare) vor ajuta la echilibrarea domeniilor de activitate, in acest moment la nivelul UAT-ului nu exista nici o unitate de productie a energiei verzi, iar celalalte domenii sunt slab dezvoltate.

Pentru stabilirea impactului unei investitii pontiale am analizat ambele optiuni ale activitatii:

In cazul optiunii 1: unitate CEF

Prezentul studiu estimeaza ce impact ar avea o investitie de minim **3 MW**:

1. Realizarea pe durata de 36 de luni (dupa obtinerea autorizatiei de executie a

lucrarilor conform L50/1991) a unei investitii de cel putin 3.000.000,00 EURO, din care C+M 2.800.000,00 EURO

2. In scenariul moderat (1180 ore/an soare), s-a estimat o putere totală instalată de 3 MW, cu o producție anuală de ~ 3500 Mw/an
3. Investitia poate genera anual o cifra de afaceri in medie de minim **2.100.000,00** ron – la un pret de vanzare de 90 euro/MW (in present costul este cu mult mai mare)
4. Investitia poate genera anual un profit anual in medie de minim 630.000,00 lei pe an

Impactul economic al rezultatelor de mai sus este:

1. Din cele 3.000.000,00 euro – investitie, un procent de 21%, adica aproximativ 3.150.000,00 lei il reprezinta TVA ce se va incasa la bugetul de stat, din care minim 15% - adica circa **472.500,00 lei** va ajuge la bugetul local al UAT Comuna Tupilați ca si cote defalcate conform L273/2006;
2. Pentru cifra de afaceri obtinuta va rezulta un TVA de plata anual de aproximativ 441.000,00 lei/an, din care minim 15% - adica circa **66.150,00 lei** va ajuge la bugetul local al UAT Comuna Tupilați ca si cote defalcate conform L273/2006;
3. Profitul anual de cca 630.000,00 lei , duce la un impozit achitat la bugetul de stat de minim 100.800,00 lei , din care minim 40% (adica aproximativ **40.320,00 lei**) va ajuge la bugetul local al UAT Comuna Tupilați ca si cote defalcate conform L273/2006;

Exploatarea investitiei va duce la achizitia de bunuri, servicii si lucrari de pe plan local, contribuind de asemenea la generarea/mentinerea a cel putin 3 locuri de munca: paza, administrative, reparatii/mentenanta. Aceste locuri de munca o sa creeze o economie la bugetul de stat de 2773 ron/luna/angajat², adica aproximativ

² In cuantificarea acestui beneficiu plecam de la premisa ca statul roman cheltuie lunar suma de cca 1913 ron cu fiecare persoana neocupata (reduceri, ajutoare somaj, subventii, etc).

Taxe, impozite, contributii	Valori minime (lei)
Indemnizatia de somaj	170
Fondul de somaj (angajat)	240
Fondul de somaj (angajator)	598

Asigurari Sociale (CAS) 25%	<i>(nu se calculeaza)</i>
Asigurari Sociale de Sanatate (CASS) 10%	<i>(nu se calculeaza)</i>
Deducere personala (angajat)	700
Impozit (angajat)	280
Contributie Asiguratorie pentru Munca (CAM) 2.25%	600
TOTAL	122
	63
	2.773,00

Sumele au fost calculate la un salariu minim pe economie de 2550 RON – valabil la data analizei – simulat cu CALCULATOR SALARII - <http://www.calculator-salarii.ro/2550-brut-calcul-salariu-net/>.

1 Euro = 4.9497 lei		
Anul 2023		
ANGAJAT	Lei	Euro
Salariu Brut	3000	606.1
Fara Taxe	200	40.41
Asigurari Sociale (CAS) 25%	700	141.42
Asigurari Sociale de Sanatate (CASS) 10%	280	56.57
Deducere personala (DP)	600	121.22
Impozit pe venit (IV) 10%	122	24.65
Salariu Net	1898	383.46
ANGAJATOR	Lei	Euro
Contributie Asiguratorie pentru Munca (CAM) 2.25%	63	12.73
Salariu Complet	3063	618.83
TOTAL TAXE	Lei	Euro
Angajatul plateste statului	1102	222.64
Angajatorul plateste statului	63	12.73
Total taxe incasate de stat	1165	235.37
Pentru a plati un salariu net de 1898 lei, angajatorul cheltuie 3063 lei		
61.97% Angajat	38.03% Stat	

Metoda de estimare/calcul este certificata si de catre specialistii economici, asa cum se poate vedea mai jos²

99.828,00 lei/an;

4. La realizarea lucrarilor de constructii, din suma de 2.800.000,00 euro (valoarea fara TVA a C+M) un procent de 1%, adica de minim **28000 euro/ 140.000,00lei** va ajunge in bugetul local ca urmare a taxei pentru emiterea autorizatiei de construire;
5. Incepand cu anul 1 de exploatare a investitiei, operatorul economic va achita un procent de min 0,5% din valoarea contabila a investitiei (valoarea de impozitare conform Codului Fiscal) ca si impozit pe constructii direct catre bugetul UAT Comuna Tupilați , adica o suma estimata la aceasta data ca fiind in jurul sumei de **75000 lei anual**;
6. Conform datelor de mai jos, se estimeaza o valoare a redeventei de Minimum **7.288,00 lei/anual**, conform raportului de evaluare elaborat de expertul evaluator ANEVAR, suma ce va ajunge la bugetul local al UAT Tupilați

17

In recapitulatie, beneficiile economice ale realizarii investitiei sunt:

BENEFICII ECONOMICE	BUGET LOCAL UAT TUPILAȚI (RON)	BUGET DE STAT (RON)
TVA incasat	472.500,00	2.677.500,00

Peste 400 de euro pe lună

COSTUL LUNAR CU UN ȘOMER CARE A AVUT UN SALARIU BRUT DE 1.881 DE LEI*

Taxe, impozite, contribuții	Valori minime (lei)	Taxe, impozite, contribuții	Valori minime (lei)
Indemnizația de șomaj	544	Fondul pentru accidente de muncă,	
Fondul de șomaj (angajat)	9	boli profesionale (angajator)	3
Fondul de șomaj (angajator)	9	Contribuție pentru concedii	
CAS angajat	198	și indemnizații (angajator)	16
CAS angajator	391	Fondul de garantare a	
CASS angajat	103	creanțelor salariale (angajator)	5
CASS angajator	98	Comision ITM	5
Deducere personală (angajat)	140	Total	1.750
Impozit (angajat)	229	* 1.881 lei este valoarea salariului mediu brut pe economie în octombrie 2009	

SURSE: legislație, TaxHouse, bpv Grigorescu

TVA annual	66.150,00	374.850,00
Impozit profit	40.320,00	60.480,00
Locuri de munca - 3 locuri		99.828,00
Taxa autorizatie contruire	140.000,00	
Impozit anual cladiri	75.000,00	
Redeventa	7288	
TOTAL annual	188.758,00	535.158,00
Total o singura data	612.500,00	2.677.500,00

ARGUMENTUL 3.1 – cazul unui CEF: După cum se poate observa, realizarea investitiei va genera venituri substantiale la bugetul de stat si bugetul local.

In cazul optiunii 2: exploatarea resurselor minerale neenergetice

Prezentul studiu estimeaza ce impact ar avea o investitie de productie:

- **Valoarea investitiei realizate: estimat 1 mil euro/5 mil lei, ce va genera:**
 - o Impozit constructii – autorizare 1/100 = 50000 lei
 - o Impozit anual pe constructii 0,5% = 25000 lei
- **TVA generat: 210000 euro/ 1.050.000,00lei – din care suma de 157.500,00**
- **Venituri cifra de afaceri anuala: 2.400.000 lei/an – care va genera:**
 - o Un profit de 960000 lei – adica un impozt pe profit de 153.600,00lei, din care 61.440,00 lei ajunge la bugetul local
 - o TVA anual:
- Conform datelor de mai jos, se estimeaza o valoare a redeventei de Minimum **7.288,00 lei/anual**, conform raportului de evaluare elaborat de expertul evaluator ANEVAR, suma ce va ajunge la bugetul local al UAT Tupilați
- Exploatarea investitiei va duce la achizitia de bunuri, servicii si lucrari de pe plan local, contribuind de asemenea la generarea/mentinerea a cel putin **3 locuri de munca**: paza, administrative, reparatii/mentenanta. Aceste locuri de munca o sa creeze o economie la bugetul de stat de 2773 ron/luna/angajat, adica aproximativ **99.828,00 lei/an;**

In rezumat, avantajele sunt:

BENEFICII ECONOMICE	BUGET LOCAL UAT TUPILAȚI (RON)	BUGET DE STAT (RON)
TVA incasat	157.500,00	892.500,00
TVA annual	75.600,00	428.400,00
Impozit profit	61.440,00	92.160,00
Locuri de munca - 3 locuri		99.828,00
Taxa autorizatie contruire	50.000,00	
Impozit anual cladiri	25.000,00	
Redeventa	7288	
TOTAL annual	169.328,00	620.388,00
Total o singura data	207.500,00	892.500,00

ARGUMENTUL 3.2 – cazul unui activitati de exploatare resurse: După cum se poate observa, realizarea investitiei va genera venituri substantiale la bugetul de stat si bugetul local.

4.3. Motive de ordin social

Din punct de vedere social, in analiza impactului trebuie avute in vedere urmatoarele:

1. Cele minim 3 locuri de munca create/mentinute. La acest moment, la nivelul UAT Comuna Tupilați exista probleme acute cu privire la locurile de munca, iar crearea posibilitatii unor noi locuri de munca in domeniul productiei de energie, in conditiile in care populatie este in mare parte prinsa in agricultura este considerat un aspect benefic si pozitiv;

2. Veniturile generate de catre aceasta investitiei si care vor constitui venit la bugetul local vor fi fonduri ce vor fi utilizate in imbunatatirea calitatii vietii locuitorilor orasului: infrastructura de transport, infrastructura in educatie, infrastructura medicala, etc.
3. Cresterea calitatii vietii locuitorilor v-a avea impact imediat in reducerea migratiei populatiei tinere catre alte centre economice, rezultat care la randul sau va avea efecte multiplicatoare pe plan local;

ARGUMENTUL 4: După cum se poate observa, realizarea investitiei va genera efecte pozitive si din punct de vedere social.

4.4. Motive de mediu

In acest moment terenul ce se supune analizei are statutul de ape statatoare (stufaris), nefiind in mod direct supus unei activitati economice cu impact asupra mediului. Prin realizarea investitiei statutul sau, din punct de vedere al generarii de poluare, ramane acelasi, in sensul in care energia solara este considerata a face parte din activitatile nepoluante si care au un impact major in reducerea poluarii.

Prin realizarea investitiei se vor obtine, intr-un scenariul mediu, o cantitate de 22.268,02to Co₂/an. Conform Ghid pentru Conversie - Emisii de gaze cu efect de seră- <https://www.innovasjon Norge.no/en/start-page/> impactul pozitiv al productiei de energie, din punct de vedere al poluarii este de:

- 1 MWh produs de centrală pe bază de cărbune = 850 kg CO₂
- 1 MWh produs de centrală pe bază de petrol = 590 kg CO₂
- 1 MWh produs de centrală pe bază de gaze naturale = 185 kg CO₂
- **1 MWh Romania mix (2016) = 306 kg CO - considerandu-se o medie de 314,52 g CO₂/kW obtinut din surse clasice**

Având în vedere calculele oficiale de mai sus, se poate preciza că investiția vizată va avea ca impact reducerea anuală a peste 22.268,02 tone de CO₂ - ceea ce din punct de vedere al mediului reprezintă un impact major.

ARGUMENTUL 5: După cum se poate observa, realizarea investiției va genera o reducere anuală de peste 22.268,02 tone de CO₂ - fiind considerată a fi o reducere majoră.

V. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În conformitate cu prevederile Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, art 17, care prevede: *"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."* valoarea minimă a redevenței va fi stabilită prin raportare la prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit de către IONUT COSTIN, autorizată ANEVAR cu legitimație 11760, pentru a se asigura termenul de recuperare a investiției, formularea fiind:

Redeventa minimă anuală = valoarea terenului / 25 ani.

Din raportul de evaluare întocmit de către IONUT COSTIN, autorizată ANEVAR cu legitimație 11760, a rezultat o valoare de piață a terenului în sumă de **36.309 euro**, adică **7.288 lei/an**, concedentul putând stabili un nivel de pornire al redevenței mai mare, valoarea fiind factor de evaluare a ofertelor.

Redeventa va fi achitată anual, conform contractului de concesiune. Se recomandă ca în perioada de autorizare să se esaloneze plata redevenței în două tranșe egale de 50% din valoarea acesteia, a doua tranșă urmând a se plăti după punerea în funcțiune.

VI. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

În conformitate cu prevederile art 312 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I - privind Codul administrativ - procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica va fi **licitatia**.

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

VII. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

În vederea stabilirii unei durate a concesiunii trebuie avute în vedere:

1. Durata de realizare a investiției: conform planului de afaceri depus, durata de realizare **este de 2 ani**;
2. Durata de recuperare a investiției: conform planului de afaceri depus, durata de realizare este de aproximativ 10 ani;
3. Durata de viață în medie a unei CEF este de 20 ani, dar și prevederile Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe din 30.11.2004 – care stabilește că pentru 2.1.16.2.5. - durata de recuperare este de 24 ani.

Pe baza celor de mai sus, se considera că durata oportună a contractului de concesiune este de maxim 49 ani.

VIII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Din punct de vedere al calendarului concesiunii se stabilesc următoarele termene previzibile:

1. Aprobarea studiului de oportunitate – cel tarziu 31 octombrie 2025
2. Obținerea avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General – obținut la data studiului
3. Aprobarea caietului de sarcini și a documentației de atribuire – cel tarziu 31 octombrie 2025
4. Publicarea anuntului de licitație: cel tarziu 15 noiembrie 2025
5. Primirea ofertelor: cel tarziu 15 decembrie 2025
6. Analiza și evaluarea ofertelor: cel tarziu 31 decembrie 2025
7. Elaborarea raportului procedurii și soluționarea eventualelor contestații: cel tarziu 15 ianuarie 2026
8. Semnarea contractului de concesiune și publicarea anuntului de atribuire: 15 ianuarie 2026

Termene ce vor pica în sarcina viitorului concesiionar:

- Maxim 6 luni de la semnarea contractului – primirea cererii pentru certificatul de urbanism
- Maxim 24 luni de la emiterea certificatului de urbanism – depunerea cererii pentru eliberarea autorizației de execuție a lucrărilor (în cazul în care necesită PUZ/PUD, termenul maxim este de 18 luni de la emiterea certificatului de urbanism)
- Maxim 36 luni de la emiterea autorizației de execuție a lucrărilor: terminarea lucrărilor

IX. AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE ȘI AL STATULUI MAJOR GENERAL

În conformitate cu prevederile:

- ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 91 din 27 mai 2020 privind trecerea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale din subordinea Ministerului Afacerilor Interne în subordinea Guvernului și în coordonarea Secretariatului General al Guvernului și pentru modificarea unor acte normative
- ORDINULUI nr. 574 din 22 august 2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura

- sistemului național de apărare, la solicitările de concesiune a bunurilor proprietate publică/privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale
- Legii nr. 232/2016 privind industria națională de apărare, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
 - ORDINULUI nr. 908/2017 pentru aprobarea Ghidului privind procedura de acordare de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului pentru încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesiune a bunurilor proprietate publică

în situație de fapt este necesară obținerea avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare – cerere care a fost inițiată, urmând a fi parcurși pașii necesari până la aprobarea documentației de atribuire și lansarea licitației.

X. AVIZUL OBLIGATIV AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

Toate obligațiile privind protecția mediului precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant, lipsite de riscuri pentru personal, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune vor fi îndeplinite de concesionar.

Concesionarul are obligația, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Prin contractul de concesiune concedentul transferă toată responsabilitatea concesionarului cu privire la respectarea condițiilor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire ;

- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii, începând de la preluarea bunului proprietate publică până la încetarea contractului de concesiune și menținerea acestuia în condiții normale și are obligația de a obține, pe cheltuială sa, toate avizele, acordurile, autorizațiile și licențele impuse de legislația de mediu, în vigoare.

Concesionarea imobilului **nu necesită avizul obligatoriu** prevăzut în art. 308, alin.(4), lit. h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, întrucât imobilul (teren) nu este cuprins în interiorul unei arii protejate.

XI. ELEMENTE DEFINITORII ALE CONCESIUNII

11.1. Condiții generale ale concesiunii

Prin concesionarea imobilului (teren) se transmite pe o perioadă determinată de **25 ani și poate fi prelungită prin acordul de voință al partilor, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani**, concesionarului care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Având în vedere scopul concesiunii, este necesară executarea de lucrări investiționale pentru punerea în funcțiune a obiectivului investițional, astfel încât la finalizare să aibă minim o capacitate 46 MW producție.

Toate cheltuielile aferente lucrărilor investiționale și dotarea cu echipamente vor fi suportate numai de către concesionar.

Realizarea lucrărilor de investiții se va face cu respectarea normelor de protecția mediului și PSI și cu obținerea tuturor acordurilor, avizelor, autorizațiilor, licențelor, prevăzute de legislația în vigoare, privind punerea în funcțiune a parc de producție energie solară.

Durata concesiunii va fi de maxim **49 ani**.

Termene ce vor pica in sarcina viitorului concesionar:

- a. Maxim 6 luni de la semnarea contractului – primirea cererii pentru certificatul de urbanism
- b. Maxim 24 luni de la emiterea certificatului de urbanism – depunerea cererii pentru eliberarea autorizatiei de executie a lucrarilor (in cazul in care necesita PUZ, termenul maxim este de 18 luni de la emiterea certificatului de urbanism)
- c. Maxim 36 luni de la emiterea autorizatiei de executie a lucrarilor: terminarea lucrarilor

Termenele de la subpunctele a,b,c pot fi prelungite in conditiile unor motive intemeiate ce nu tin de actiunea sau inactiunea castigatorului.

11.2. Condițiile pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele

Condiții de participare la licitație

Pot participa la licitație persoane juridice, romane sau străine, care au ca obiect de activitate autorizat conform art. 15 din L359/2004 in conformitate cu desfasurarea activităților conform clasificărilor codurilor CAEN: 3511 – Productie de energie electrica.

Nu vor fi admise la licitație persoanele juridice care:

- d. au debite neonorate fata de Comuna Tupilați
- e. se afla in litigiu cu Comuna Tupilați

Fiecare participant la licitație poate depune o singura oferta.

Prin inscrierea la licitație, toate prevederile cuprinse in documentația de atribuire se considera însușite de ofertanți.

Toate documentele solicitate, depuse de ofertanți vor respecta cerințele de forma si conținut stabilite in prezenta documentație, sub sancțiunea excluderii de la licitație a ofertantului.

Documentele din care este constituita oferta si conditii oferta

1. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire - in valoare de **5000 lei** (la casieria Primariei Comunei Tupilați);

2. Dovada achitării garanției de participare la licitație – **1000 ron** ;
3. Fisa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări (ale participantilor);
4. Declarație de participare la licitație semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări (ale participantilor);
5. Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor (ale participantilor), care să ateste că ofertantul desfășoară activități autorizate conform art. 15 din L359/2004, similare cu obiectul prezentei licitații, cât și faptul că nu sunt înscrise mențiuni cu privire la aplicarea Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență; domeniul de activitate cuprins în certificat trebuie să conțină activitățile 3511 – Producția de energie electrică - în original;
6. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor la bugetul consolidat al statului (ale participantilor), eliberat de A.N.A.F. - Administrația Finanțelor Publice pe raza careia se afla sediul social, valabil la data depunerii ofertei - în original sau transmis pe cale electronică prin mijloace de transmitere la distanță, cu semnătură digitală;
7. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale, eliberat de Primăria pe raza careia se afla sediul social (ale participantilor), valabil la data depunerii ofertei - în original sau transmis pe cale electronică prin mijloace de transmitere la distanță, cu semnatura digitală;
8. Balanța contabilă de verificare a lunii precedente depunerii ofertei - în copie, cu mențiunea «conform cu originalul» a participantilor;
9. Scrisoare de bonitate financiară a ofertantului din partea băncii (a participantilor) - în original;
10. Situațiile financiare la data de 31.12.2024, înregistrate la A.J.F.P., în copie - cu mențiunea «conform cu originalul» ale participantilor;
11. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului prin care se obligă să achite toate taxele legate de amenajarea, exploatarea imobilului în vederea desfășurării activității

propușe, precum și toate taxele pentru obținerea acordurilor, avizelor, autorizațiilor și licențelor necesare amenajării și dotării cu echipamente pentru punerea în funcțiune a investiției (ale participanților dacă este cazul);

12. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului (ale participanților dacă este cazul) ca vor suporta costul de **23.800 ron pe care UAT Comuna Tupilați l-a avut cu elaborarea prezentei documentații**;

13. Declarație pe proprie răspundere a ofertantului (ale participanților dacă este cazul) ca nu se afla în litigiu cu Comuna Tupilați;

14. Oferta tehnică și financiară

Oferta financiară, trebuie să prevadă următorul element obligatoriu: valoarea redevenței, exprimate în euro. În lipsa acestui element oferta este eliminată fără a se solicita clarificări.

Oferta tehnică va conține un plan de afaceri cu privire la modul în care se va realiza activitatea propusă prin contractul de concesiune. În lipsa planului de afaceri prezentat odată cu oferta, oferta urmează să fie considerată respinsă. Planul de afaceri care va avea următoarea structură minimă obligatorie:

- Prezentarea investitorului și informații despre patrimoniu, acționariat, capitalului, active;
- Obiectivele întreprinderii;
- Prezentarea activității curente;
- Prezentarea activității propuse;
- Planul de investiții de realizat în vederea atingerii obligațiilor și obiectivelor, însoțit de dovada accesului la resursele financiare necesare realizării investiției (de exemplu: dovada disponibilității bancare – extras cont, sau dovada acces la resurse împrumutate – contract credit, sau scrisoare de confort, etc). Costurile planului de investiții trebuie să fie realiste;
- Graficul estimat detaliat pe luni calendaristice pentru realizarea investiției și asumarea obiectivelor (atenție: graficul trebuie să fie realist și posibil de realizat – sub sancțiunea respingerii ofertei ca fiind nerealiste);
- Detalierea și analiza pieței la care se adresează activitatea, analiza concurenței

- Locuri de munca nou create
- Masuri de protectia a mediului inconjurator;
- Previziunea veniturilor pentru o perioada de minim 10 ani;
- Previziunea costurilor pentru o perioada de minim 10 ani;
- Previziunea contului de profit si pierdere pentru o perioada de minim 10 ani;
- Previziunea bilantului pentru o perioada de minim 10 ani;
- Previziunea cash-flow-ului;

Lipsa informatiile de mai sus, sau prezentarea lor formala (fara a aduce informatii suficiente, fara a demonstra afirmatiile si previziunile prin calcule si argumente, fara a indica sursele de informatii verificabile) va duce la considerarea ofertei ca fiind respinsa. De asemenea, planul de afaceri prezentat NU poate fi considerat confidential, in acest sens toti ofertantii, prin depunerea ofertei, vor accepta implicit ca planul de afaceri sa fie considerat neconfidential.

Analiza punctajului se va face la nivelul ofertantului, in sensul ca daca oferta este depusa de un grup de ofertanti (firme asociate, terti sustinatori, etc) analiza si punctajul se face la nivelul ofertei prezentate de acestia ca si grup.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1	Redeventa FIXA cea mai mare	40 puncte
	Pi - punctajul 1 Oferta care propune cel mai mare nivel al redeventei fixe (Rmax) primește punctajul maxim de 40 puncte. Fiecare dintre celelalte oferte, va primi un punctaj pentru redeventa fixa. calculat astfel: $(R_j/R_{max}) \times 40$. Valoarea de pornire a licitatiei este de 7.288,00 lei/an Ofertantul care ofera cea mai mare revedenta fixa, primeste cel mai mare punctaj. Ofertantii care oferta sub valoarea de 7.288,00 lei sunt descalificati.	
2	Capacitatea economico-financiara a ofertanților	10 puncte
	- Cifra de afaceri	1 puncte
	Cifra de afaceri - înscrisa in formularul F20, din Situațiile financiare la data de 31.12.2024, valoarea cumulata a tuturor membrilor operatorului participant. Operatorul care are cea mai mare cifra de afaceri, primește punctajul maxim(Cmax) de 1 puncte. Pentru ceilalți ofertanți, cifra de afaceri va fi calculata astfel: $(C_i / C_{max}) \times 10$.	
	- Lichiditatea curenta	3 puncte

	Lichiditatea curenta (active circulante/datorii curente), calculata conform datelor inscrise in situatiile financiare la data de 31.12.2024 ale liderului. - Pentru lichiditate curenta $Lc > 1$ oferta primește punctajul maxim de 3 puncte. - Pentru ofertele cu $Lc < 1$, se acorda zero puncte	
	- Dovada accesului la finantarea necesara realizarii investitiei	6 puncte
	Pentru operatorii care prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantare sub forma disponibilului de numerar in conturi – se acorda punctajul maxim de 6 puncte. Pentru operatorii care prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantare sub forma instrumente de credit si/sau scrisoare de confort – se acorda punctajul maxim de 3 puncte. Pentru operatorii care NU prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantarea necesara implementarii planului investitional – oferta se considera respinsa. Atentie: necesarul de finantare calculat va fi in acord cu propriul plan de afaceri elaborat si depus odata cu oferta.	
3	Masuri de protectia a mediului inconjurator	10 puncte
	- Prevederea in planul de afaceri a unui numar de masuri suplimentare fata de cele obligatorii (prin legislatia specifica) pentru protectia mediului	10 puncte
	Nu se va acorda punctaj pentru un numar mai mic de 3 masuri. Punctajul se va calcula pentru un numar de cel putin 3 masuri, astfel: - Operatorul care are cel mai mare numar de masuri pentru protectia mediului (masuri confirmate si acceptate de comisie), primește punctajul maxim (M_{max}) de 10 puncte. - Pentru ceilalți ofertanți, punctajul va fi calculat astfel: (numar de masuri confirmate si acceptate de comisie / Numarul cel mai mare de masuri propuse dintre ofertantii admisibili) x 10.	
4	Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat termenul pentru realizarea investițiilor in vederea desfășurării activității, care specifica perioada de finalizare a investitiei	10 puncte
	a) Pentru oferta admisibila cu cea mai redusa durata de realizare a investitiei – 10 puncte	

	b) Pentru restul ofertelor admisibile, punctajul se va calcula utilizand urmatoarea formula: $P_{durata\ executie(n)} = \frac{Durata\ de\ executie_{(min)}}{Durata\ de\ executie_{(n)}} \times 10, unde:$ <i>P_{durata de executie (n)}: punctajul obtinut de catre oferta admisibila aflata sub evaluare</i> <i>Durata de executie_(min) cea mai redusa dintre duratele de executie ale ofertelor admisibile;</i> <i>Durata de executie_(n): durata de executie al ofertei admisibile aflata sub evaluare</i> Atentie: - Pentru ofertele care au un termen de executie mai mic de 10 luni – nu se acorda punctaj suplimentar (la calculul punctajului se va considera ca termenul de executie este de 10 luni); - Ofertele cu un termen mai mare de executie de 24 luni de la data obtinerii autorizatiilor de construire vor fi considerate RESPINSE
5	Calitatea planului de afaceri 30 puncte
	Punctajul calitativ se acorda astfel: <u>1. Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate – maxim 3 puncte</u> - Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate, acestea sunt corecte, justificate si argumentate, prezentate intr-o ordine logica – 3 puncte - Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate, insa acestea sunt partial corecte, partial justificate si argumentate, sunt prezentate intr-o ordine logica – 1 punct - Planul de afaceri NU contine toate informatiile minime solicitate in caietul de sarcini – zero puncte (oferta este respinsa) <u>2. Planul de investitii propus pentru punerea in functiune a investitiei – maxim 5 puncte</u> - Planul de investitii propus este realist si suficient, corespunde cerintelor activitatii propuse, asigura exploatarea si pe baza lui se pot oferi/presta serviciile propuse, este realist – 5 puncte - Planul de investitii propus este partial realist si partial suficient, corespunde partial cerintelor activitatii propus, asigura partial exploatarea si pe baza lui se pot oferi/presta partial serviciile propuse, este realist – 1 punct - Planul de investitii propus este NU realist si NU suficient, NU corespunde cerintelor activitatii propuse, NU asigura exploatarea si pe baza lui NU se pot oferi/presta serviciile propuse, este justificat prin oferte de pret – zero puncte (oferta este respinsa)

3. Numarul de locuri de munca create prin realizarea investitei si mentinute minim 3 ani dupa finalizarea investitiei – maxim 5 puncte

- Operatorul care are cel mai mare numar de locuri de munca create prin realizarea investitei si mentinute minim 3 ani dupa finalizarea investitiei, primește punctajul maxim (Mmax) de 5 puncte.
- Pentru ceilalți ofertanți, punctajul va fi calculat va fi calculata astfel: (numar de locuri de munca create si mentinute 3 ani / Numarul cel mai mare de locuri de munca create dintre ofertantii admisibili) x 5.

4. Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani – maxim 7 puncte

- Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt realiste, sunt justificate prin prezentarea de informatii cantitative si valorice, cuprind toate categoriile de venituri si costuri necesare desfasurarii activitatii, cuprind detalierea ipotezelor ce au stat la baza elaborarii lor, previziunea contului 121 si a bilantului respecta normele fiscale si contabile fiind corect intocmite, nu sunt identificate erori de calcul sau de previzionare – 7 puncte
- Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt realiste, sunt partial justificate prin prezentarea de informatii cantitative si valorice, cuprind toate categoriile de venituri si costuri necesare desfasurarii activitatii, nu sunt identificate erori majore de calcul sau de previzionare – 3 puncte
- Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt prezentate, insa acestea nu sunt detaliate si nici justificate corespunzator – 1 punct

5. Valoarea indicatorilor financiari ai investitiei – maxim 10 puncte

- Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este pozitiva si mai mare de 4% - 10 puncte
- Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este pozitiva si dar mai mica de 4% - 1 punct
- Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este negativa - zero puncte (oferta este respinsa)
- Valoarea actualizata neta financiara este pozitiva – 2 puncte
- Valoarea actualizata neta financiara este negativa – zero puncte (oferta este respinsa)

11.3. Regimul bunurilor proprii

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- **bunurile de retur**, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini, concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

Acest imobil va fi administrat și exploatat de concesionar, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune. La data încetării contractului, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, gratuit și liber de orice sarcini, bunul concesionat inclusiv investițiile realizate.

- **bunurile proprii**, care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului, acesta putând dispune de ele așa cum dorește. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii echipamentele și celelalte dotări necesare exploatării bunului concesionat, conform destinației stabilite, care au asigurat funcționarea în condiții optime a investiției.

11.4. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului, concesionarul are obligatorietatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului pentru scopul în care a fost concesionat, eventualele schimbări de destinație fiind interzise.

Orice modificare și/sau îmbunătățire a imobilului concesionat se face cu acordul concedentului, astfel încât să nu se schimbe destinația inițială a acestuia.

11.5. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Pe perioada derulării contractului de concesiune, este interzisă subconcesionarea și/sau concesionarea totală și/sau parțială a bunului concesionat. Acesta își păstrează regimul juridic avut la data începerii procedurii de atribuire. O clauză în acest sens va fi prevăzută în contractul de concesiune.

Colaborările ce pot fi încheiate în sensul derulării contractului de concesiune nu vor avea ca scop cedarea contractului de concesiune.

După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, bunul concesionat.

11.6. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe perioada derulării contractului de concesiune.

11.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate

Garanția de participare la licitație este de **1000,00 RON**, prin virament sau cu instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori de o societate de asigurări. În cazul în care oferta este depusă de un grup de operatori (asociați, terți sustinatori, etc) instrumental de garantarea trebuie să acopere solidar pe toți membrii grupului ce o oferă.

Garanția de participare la licitație va fi restituită ofertanților declarați necastigatori, după 5 zile lucrătoare de la comunicarea ofertantului castigator, în baza unei cereri formulate în scris, adresată concedentului, dar nu mai devreme, de data declarării ofertei câștigătoare.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele condiții: retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului; renunțarea participării la licitație, pe perioada de derulare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune; dacă ofertantul declarat câștigător, refuză să încheie contractul de concesiune după împlinirea a 20 zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

În cazul depunerii unor contestații, returnarea garanției se va face după soluționarea acestora.

Daca procedura de atribuire a fost anulata, garanția de participare se poate restitui ofertanților, in termen de 3 zile lucratoare de la anulare, pe baza unei cereri scrise.

Concesionarul are obligația ca, in termen de 120 zile de la data semnării contractului de concesiune sa depună, cu titlu de garanție, o suma fixa reprezentând o cota parte din suma obligației de plata către concedent stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare (50% din redeventa pentru primul an), in contul R043TREZ4915006XXX003277, deschis la Trezoreria Piatra Neamț.

Garanția se va achita in lei si va fi calculata la cursul oficial BNR al euro, din ziua când se face plata.

Anual, pana la data de 15 martie(cel târziu) a anului respectiv, concesionarul va intregi suma fixa reprezentând garanția, astfel incat aceasta sa reprezinte 50% din redeventa anuala, calculata tinandu-se cont de cursul oficial al BNR, din ziua când se face plata.

Concesionarul poate constitui drept garanție si titluri de credit, asupra carora se va institui garanție reala mobiliara, cu acordul concedentului.

Garanția este irevocabila si se va executa necondiționat de către concedent, retinandu-se penalitățile si alte sume datorate concedentului de către concesionar, in baza contractului de concesiune. Pentru situația in care garanția nu poate acoperi paguba produsa, pentru partea neacoperita, concesionarul va fi obligat la daune interese.

Daca garanția a fost executata parțial sau total de catre concedent, concesionarul este obligat sa reintregeasca garanția in termen de maxim 15 zile calendaristice.

Neindeplinirea obligațiilor referitoare la constituirea si asigurarea valabilitatii garanției atrage incetarea de plin drept a contractului, fara intervenția instanței de judecata si fara indeplinirea altor formalități.

Garanția constituita, va fi restituita la incetarea de drept a contractului de concesiune prin ajungere la termen, daca părțile nu au convenit altfel.

11.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale privind protejarea secretului de stat.

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale privind folosirea unor materiale cu regim special.

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale de siguranță în exploatare.

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național.

Concesionarea imobilului nu necesită avizul obligatoriu prevăzut în art. 308, alin.(4), lit. h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, eu modificările și completările ulterioare, întrucât imobilul (teren) nu este cuprins în interiorul unei arii protejate.

Pentru inițierea concesiunii, în conformitate cu prevederile art. 308, alin. (4), lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se va obține avizul de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în care se menționează dacă, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, dacă se impune introducerea unor clauze obligatorii în documentația de atribuire și în contractul de concesiune, cum ar fi:

- în caz de mobilizare sau de război, obiectivul de infrastructură teritorială asigură satisfacerea nevoilor strategice și operative ale forțelor sistemului național de apărare ;
- în caz de mobilizare sau de război, obiectivul de infrastructură teritorială va fi folosit exclusiv pentru apărare, acesta fiind identificat și luat în evidență în «Catalogul-cadru cu obiectivele de infrastructură teritorială impuse pentru sistemul național de apărare», la nr cit. 13, pagina 59 ;
- clauzele obligatorii ale concesionarului;
- să nu înstrăineze sau să cedeze folosința bunului concesionat;

- sa nu aduca modificări de natura sa modifice scopului si destinației bunului concesionat;
- sa aduca la cunoștința, de indata, orice modificare acestora, in situații generate de incendii, calamitati naturale, dezastre, etc.;
- sa puna la dispoziție obiectivul, in orice momentul, foitelor sistemului national de aparare, in caz de mobilizare sau de război;
- sa permită accesul personalului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, in scopul verificărilor si controalelor privind menținerea scopului si destinației obiectivului de infrastructura teritoriala important pentru sistemul national de aparare.

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale privind protecția muncii din partea concedentului, acestea fiind obligațiile angajatorilor.

Concesionarea imobilului nu impune existenta unor condiții speciale impuse de acordurile si convențiile internaționale la care Romania este parte.

XII. CONCLUZII

Realizarea concesiunii bunului supus analizei este oportuna din punct de vedere al indeplinirii cerintelor legale si din punct de vedere al beneficiilor aduse proprietarului, in conditiile respectarii tuturor conditiilor analizate si mentionate in prezentul studiu.