GRIGORESCU
PARTNERS.

ATTORNEYS & COUNSELORS AT LAW

ROMÂNIA | 2026

INSTRUMENT PENTRU DECIZIA INVESTITORULUI

Verificarea pregătirii proiectului de energie regenerabilă din România

Un cadru practic de tip continuați / clarificați / opriți pentru proiecte BESS, solare și eoliene înainte de achiziție, finanțare sau un angajament material de dezvoltare.

CLARITATE JURIDICĂ. ENERGIE BANCABILĂ.

Folosiți ghidul pentru triere internă. Nu înlocuiește consultanța juridică, tehnică, fiscală, de mediu sau de finanțare specifică proiectului.

CUM FOLOSIȚI ACEST GHID

Începeți cu decizia, nu cu documentele.

Ghidul ajută echipa de proiect să decidă dacă dosarul disponibil permite continuarea, dacă este necesară o clarificare țintită sau dacă o problemă materială trebuie să oprească tranzacția ori traseul de finanțare.

CELE TREI REZULTATE
CONTINUAȚI - dovezile esențiale există, iar riscurile sunt înțelese. CLARIFICAȚI - este necesar un plan de lucru înaintea următoarei decizii. OPRIȚI - o problemă fundamentală trebuie rezolvată înainte de alocarea valorii.

Trierea în 15 minute

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
1. Identificați activul	Tehnologie, capacitate, locație, societate de proiect și pasul de tranzacție sau finanțare vizat.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
2. Parcurgeți cele cinci praguri	Teren, rețea/ATR, autorizații, reglementare/ANRE și contracte/bancabilitate.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
3. Notați primul blocaj	Indicați documentul lipsă, responsabilul, termenul și decizia afectată.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
4. Escaladați proporțional	Folosiți analiza juridică și tehnică atunci când dosarul nu susține angajamentul avut în vedere.	□ Clar □ De analizat □ Opriți

Fișa nu înlocuiește due diligence-ul. Ea indică punctul de pornire al acestuia.

PRAGUL 1

Identitatea proiectului și controlul asupra terenului

Un proiect poate părea avansat, deși activul de bază, drepturile asupra terenului sau traseul de racordare rămân incomplete. Începeți prin reconcilierea configurației tehnice, societății de proiect și drepturilor necesare pentru construire și operare.

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
Baza proiectului	Tehnologie, MW/MWh, plan de amplasament, ipoteze de capacitate, SPV și perimetru de tranzacție confirmate.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Titlu și drepturi de folosință	Lanț de proprietate / închiriere / superficie / opțiune, durată, obiect, înscriere și restricții.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Acces și traseu de cablu	Dovada că accesul, drumurile interne și traseul către rețea sunt asigurate juridic sau există o rută credibilă.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Interfața de urbanism	Concordanță între configurația proiectului, stadiul urbanistic și drepturile efectiv controlate.	□ Clar □ De analizat □ Opriți

SEMNAL DE OPRIRE
Amplasamentul, accesul sau traseul cablului nu pot fi corelate cu drepturi opozabile, ori tranzacția presupune drepturi neținute de SPV-ul țintă.

PRAGUL 2

Rețeaua, ATR-ul și livrarea racordării

Statutul racordării este o problemă de valoare a proiectului, nu o simplă formalitate administrativă. Întrebarea relevantă este dacă dosarul actual susține capacitatea, calendarul, costul și condițiile asumate în cazul de business.

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
ATR și dosar de racordare	Statut actual, obiect, capacitate, expirare / etape, condiții tehnice și identitatea proiectului.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Contract de racordare	Stadiul semnării, condiții, garanții, obligații de plată și livrabile restante.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Lucrări de rețea	Responsabilitatea pentru lucrări, interfețe, drepturi de traseu, autorizații, studii tehnice și risc de calendar.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Reziliența programului	Ce se întâmplă dacă se schimbă un termen, o garanție, o condiție sau o ipoteză tehnică?	□ Clar □ De analizat □ Opriți

SEMNAL DE CLARIFICARE
Soluția de rețea există în principiu, dar calendarul, expunerea la garanții, traseul sau responsabilitatea de livrare nu sunt dovedite suficient pentru angajamentul propus.

PRAGURILE 3-5

Autorizații, ANRE și bancabilitate

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
Traseul de autorizare	Identificați autorizațiile, avizele, etapele de mediu și aprobările de construire necesare la stadiul actual.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
ANRE / poziție în piață	Evaluați cerințele de autorizare, licență, înregistrare sau rol de piață aplicabile activului și modelului de operare.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Cazul de operare BESS	Pentru stocare: arhitectura import/export, măsurare, interfață PSI, ruta veniturilor și alocarea contractuală a riscului de performanță.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Pachetul contractual	Revizuiți terenul, rețeaua, EPC, furnizarea, O&M;, offtake/PPA, echilibrarea și acordurile directe față de cazul de business.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Protecția tranzacției	Corelați riscurile cu condiții precedente, obligații, garanții, despăgubiri, mecanisme de preț, securități și termene-limită.	□ Clar □ De analizat □ Opriți

SEMNAL DE CONTINUARE
Dovezile, alocarea responsabilităților și planul de diminuare sunt suficient de clare pentru următoarea decizie, iar riscurile reziduale sunt evaluate și documentate.

Planul de acțiune pe 90 de zile

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
Zilele 1-15	Fixați baza proiectului; creați un index de documente; identificați primele cinci lipsuri critice pentru decizie.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Zilele 16-45	Faceți analiza juridică și tehnică țintită; mapați responsabilii, măsurile corective, costurile și datele.	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Zilele 46-90	Transformați constatările materiale în condiții de închidere, obligații de livrare, alocare de risc și plan post-închidere.	□ Clar □ De analizat □ Opriți

FIȘA PROIECTULUI

Notați prima problemă critică pentru decizie.

Folosiți această pagină intern înainte de circularea completă a camerei de date sau înainte de a vă angaja prin SPA, term sheet de finanțare, pachet EPC sau etapă de dezvoltare.

VERIFICARE	CE VERIFICAȚI	STATUS
Activ / SPV	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Stadiul proiectului	Dezvoltare / ready-to-build / construcție / operare / achiziție	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Decizia urmărită	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Primul blocaj	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Dovada lipsă	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Responsabil și termen	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți
Acțiunea recomandată	_____	□ Clar □ De analizat □ Opriți

AVEȚI NEVOIE DE O A DOUA OPINIE?
Transmiteți baza proiectului, statutul racordării și pachetul contractual relevant. Grigorescu Partners poate ajuta la definirea traseului juridic, a ariei de due diligence și a protecțiilor tranzacționale pentru decizia importantă.

horia@grigorescupartners.ro | +40 744 310 710 | grigorescupartners.ro