

Manager (Achizitii Terenuri) - VarDev S.A.

Denumire post: Manager (COR 112029)

**Raporteaza
catre:** Director Autorizari și Achiziții Terenuri

Departament: Sustenabilitate/Terenuri

Locatie: Deva / Certeju de Sus, județul Hunedoara

Tip contract: Norma intreaga

Data inceperii: Cat mai curand posibil

Despre VarDev

VarDev S.A. (denumită în continuare „Compania”) este o companie românească de dezvoltare minieră, axată pe dezvoltarea sigură, responsabilă și sustenabilă a activelor minerale din România. Sediul administrativ principal al companiei este în Deva.

VarDev combină expertiza internațională în domeniul minier, investiții nord-americe și europene, practici de top din industrie și identitate românească. Suntem o echipă formată din profesioniști români și internaționali, cu experiență în dezvoltarea și operarea unor afaceri miniere sigure, responsabile și performante în întreaga lume.

În prezent, ne concentrăm pe dezvoltarea proiectului Certej, situat în comuna Certeju de Sus, județul Hunedoara, precum și pe alte oportunități minerale din România. Activitățile noastre includ proiectarea, obținerea autorizațiilor și avizelor, relația cu părțile interesate și construcția proiectelor. Considerăm că dezvoltarea responsabilă a resurselor minerale reprezintă o oportunitate de a crea valoare pe termen lung pentru România prin investiții, locuri de muncă și dezvoltarea competențelor, oportunități economice locale, venituri pentru stat și valorificarea responsabilă a unor resurse importante pentru România și Europa.

VarDev S.A. este deținută în proporție de 80,5% de Varvara Development Group („VDG”) și 19,25% de MinVest S.A., societate aflată în proprietatea statului român. Varvara Development Group Ltd. este o companie privată de dezvoltare minieră cu sediul în British Columbia, Canada, dedicată dezvoltării sigure și sustenabile a activelor minerale. Grupul are birouri în Canada, Țările de Jos, Regatul Unit și România și beneficiază de sprijinul unora dintre cei mai de succes dezvoltatori de proiecte miniere și investitori instituționali din industria minieră internațională. VDG a achiziționat compania în octombrie 2025 pentru a aduce în industria minieră din România capital nou și cele mai bune practici internaționale.

La VarDev, siguranța, protecția mediului, integritatea, respectul pentru oameni și comunități, precum și standardele ridicate de performanță reprezintă principii fundamentale care ne ghidează activitatea. Construim nu doar un proiect minier, ci și o echipă și o organizație capabile să îl dezvolte și să îl opereze într-un mod responsabil și sustenabil.

Proiectul Certej

Mina Certej are o istorie care datează din secolul al XVIII-lea. Exploatarea minieră de suprafață de la Certej a funcționat până la închiderea sa în anul 2006. După privatizare, au fost investite peste 200 de milioane USD pentru evaluarea potențialului mineral al zăcămintului și pentru continuarea dezvoltării proiectului. Recent, proiectul a fost re proiectat pentru a reflecta opiniile și contribuțiile comunităților locale, organizațiilor neguvernamentale și altor părți interesate.

Noul proiect Certej este conceput în conformitate cu standardele stricte ale Uniunii Europene privind proiectarea inginerescă, protecția mediului, construcția, operarea și închiderea exploatărilor miniere. Proiectul nu utilizează cianuri și integrează cele mai bune tehnologii disponibile, inclusiv depozitarea filtrată a reziduurilor de procesare și aplicarea unui concept de „reabilitare progresivă”, prin care refacerea mediului are loc pe măsură ce activitățile se desfășoară.

Unul dintre obiectivele principale ale proiectului Certej este, de asemenea, remedierea impactului asupra mediului generat de activitățile miniere istorice desfășurate de stat în zonă.

În prezent, proiectul revizuit se află în etapa de obținere a avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării sale.

Descrierea postului

Managerul de achizitii terenuri este responsabil pentru asigurarea obținerii și menținerii de către VarDev a terenurilor, drepturilor asupra terenurilor și drepturilor de acces necesare pentru proiectul Certej și pentru alte proiecte actuale sau viitoare ale companiei.

Postul implică gestionarea proceselor de identificare, analiză juridică și tehnică (due diligence), achiziție, documentare și administrare continuă a terenurilor necesare dezvoltării proiectelor, asigurând că drepturile de proprietate, înregistrările cadastrale, drepturile de utilizare a terenurilor și documentația aferentă sunt valabile din punct de vedere legal, complete și conforme cu cerințele proiectului și ale proceselor de autorizare.

Managerul de achizitii terenuri este, de asemenea, responsabil de asigurarea faptului că drepturile de deținere și utilizare a terenurilor de către VarDev sunt corespunzător integrate și menținute în conformitate cu cerințele proceselor de autorizare. Acesta va colabora îndeaproape cu echipele de autorizări, mediu și silvicultură pentru a asigura un program solid de administrare a drepturilor asupra terenurilor, necesar proceselor de autorizare și dezvoltării proiectelor, în conformitate cu reglementările românești și cu bunele practici internaționale.

Managerul de achizitii terenuri sprijină, de asemenea, negocierile cu proprietarii de terenuri și alți deținători de drepturi și coordonează aspectele legate de terenuri împreună cu echipele juridice, de autorizare, inginerie, mediu, performanță socială și dezvoltare de proiect.

- **Responsabilități principale**

- 1. Cerințe privind terenurile și strategia aferentă**

- Identifică și actualizează permanent necesarul de terenuri pentru proiectul Certej și pentru alte proiecte VarDev, pe baza amplasamentelor proiectelor, planurilor de dezvoltare și cerințelor de autorizare.
- Elaborează și menține un plan și un calendar complet pentru achiziția terenurilor și obținerea drepturilor asupra acestora.
- Identifică lipsurile, constrângerile și riscurile care pot afecta disponibilitatea terenurilor și dezvoltarea proiectelor.
- Se asigură că terenurile necesare sunt obținute la timp pentru a susține procesele de autorizare, construcție și operare.

- 2. Verificarea terenurilor și gestionarea documentației**

- Verifică drepturile de proprietate, documentația cadastrală, categoria de folosință a terenului, drepturile existente, restricțiile, sarcinile și alte informații relevante privind proprietățile.
- Se asigură că documentația privind Cartea Funciară, cadastrul, titlul de proprietate și dreptul de proprietate este obținută, verificată și menținută în mod corespunzător.
- Identifică neconcordanțele dintre evidențele cadastrale, documentele de proprietate și situația din teren și coordonează soluționarea acestora.
- Menține un registru complet și auditabil al terenurilor, precum și o bază de date cu documentele aferente tuturor terenurilor implicate în proiecte.
- Coordonează dezvoltarea unei baze de date privind terenurile, care să furnizeze informații consecutive și de înaltă calitate pentru activitățile de planificare, autorizare și proiectare.

- 3. Achiziția terenurilor și gestionarea drepturilor asupra acestora**

- Coordonează sau sprijină achiziționarea terenurilor necesare proiectelor VarDev prin cumpărare, închiriere, servitute, drept de utilizare sau alte forme adecvate.
- Coordonează elaborarea și planificarea ofertelor de achiziție a terenurilor și a negocierilor aferente.
- Colaborează cu consultanți juridici, notari, topografi, evaluatori și autorități competente pe parcursul tranzacțiilor funciare.
- Sprijină negocierile cu proprietarii de terenuri, chiriașii și alți deținători de drepturi și se asigură că termenii agreeți sunt documentați corespunzător.

- Se asigură că terenurile și drepturile dobândite sunt înregistrate corespunzător și sunt disponibile din punct de vedere legal pentru utilizarea prevăzută în cadrul proiectului.

4. Integrarea cerințelor de reglementare și autorizare

- Se asigură că achizițiile de terenuri și modalitățile de utilizare a acestora respectă legislația românească aplicabilă și cerințele proiectului.
- Identifică cerințele referitoare la terenurile agricole, forestiere, proprietate publică sau proprietate privată și coordonează procedurile și aprobările necesare.
- Furnizează documentația aferentă terenurilor necesară pentru obținerea autorizațiilor și avizelor de mediu, construcție, exploatare minieră, gospodărire a apelor și a altor autorizații relevante.
- Colaborează îndeaproape cu echipele de mediu, silvicultură și autorizări pentru a identifica și gestiona impacturile și riscurile asociate utilizării terenurilor.

5. Accesul la terenuri și dezvoltarea proiectelor

Asigură și menține accesul la terenurile necesare proiectului, inclusiv drumuri de acces, coridoare pentru infrastructură, trasee pentru utilități și alte drepturi necesare.

- Coordonează cerințele privind terenurile împreună cu echipele de Inginerie, Autorizări, Mediu și Dezvoltare de Proiect.
- Monitorizează modificările intervenite în proiectare și se asigură că necesarul de terenuri aferent este identificat și obținut la timp.
- Sprijină soluționarea constrângerilor, litigiilor și problemelor de acces legate de terenuri care ar putea afecta calendarul și desfășurarea proiectului.

6. Evidența terenurilor, raportare și managementul riscurilor

- Menține un registru exact, bazat pe sisteme GIS și evidențe cadastrale, pentru toate terenurile și drepturile asupra terenurilor deținute, închiriate sau controlate în orice alt mod de către VarDev.
- Monitorizează stadiul achizițiilor, contractele, înregistrările, datele de expirare, restricțiile, obligațiile și documentația restantă aferentă terenurilor și drepturilor dobândite.
- Raportează către Directorul de Autorizări și Achizitii Terenuri (Permitting & Land Director) progresul achizițiilor de terenuri, riscurile identificate, costurile și eventualele lipsuri sau probleme critice.
- Menține evidențele necesare și furnizează informațiile solicitate în cadrul auditurilor, proceselor de due diligence și inspecțiilor autorităților competente.
- Coordonează elaborarea și implementarea standardelor de administrare și management al terenurilor în cadrul sistemelor de management ale VarDev, astfel încât practicile companiei să fie aliniate la standardele internaționale.

Interfețe-cheie de colaborare

- Managerul de Proiect pe Avizare – stabilește prioritățile, gestionează riscurile și coordonează aspectele de reglementare și autorizare.
- Vicepreședinte Sustenabilitate (Sustainability VP) – strategie privind terenurile și autorizările, standarde, gestionarea riscurilor sociale, conformitate și raportare.
- Departamentul Juridic / Consultanți Juridici Externi – aspecte privind proprietatea, tranzacțiile, contractele și drepturile asupra terenurilor.
- Inginerie și Dezvoltare de Proiect – cerințe privind terenurile, amplasamentele și coridoarele de infrastructură.
- Manager de Mediu – constrângeri de mediu, activități de reabilitare și cerințe de autorizare.
- Senior Advisor, Social Performance – alinierea proceselor de achiziție a terenurilor și de relocare la standardele internaționale.
- Coordonator Relații cu Părțile Interesate (Stakeholder Engagement Coordinator) – identificarea și gestionarea riscurilor la nivelul comunităților locale.
- Financiar / Achiziții – evaluări, bugete, plăți și aspecte contractuale.
- Topografi, Notari și Evaluatori – activități cadastrale, tranzacționale și de evaluare.
- Autorități locale și Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară – înregistrarea terenurilor, documentație și aspecte de reglementare.
- Proprietari de terenuri, chiriași și alți titulari de drepturi – negocieri privind achiziția terenurilor, accesul și drepturile asupra acestora.

Calificări și experiență

- Studii superioare în Administrarea Terenurilor, Cadastru/Topografie, Imobiliare, Drept, Geografie, Inginerie, Agricultură, Silvicultură sau într-un domeniu relevant.
- De regulă, minimum 7 ani de experiență relevantă în achiziția și administrarea terenurilor, gestionarea proprietăților/cadastrului sau în proiecte de infrastructură și minerit.
- Cunoștințe solide privind legislația românească referitoare la proprietatea funciară, cadastru, sistemul de carte funciară și utilizarea terenurilor.
- Experiență în achiziția de terenuri, servituți, contracte de închiriere, drepturi de acces și negocieri cu proprietarii.
- Experiență de lucru cu OCPI, autorități locale, notari, topografi și consultanți juridici.
- Experiența în domeniul terenurilor agricole și/sau forestiere constituie un avantaj important.
- Experiența în proiecte miniere, energetice, de infrastructură sau alte proiecte de mare anvergură reprezintă un avantaj.

- Abilități solide de negociere, documentare, analiză și gestionare a relațiilor cu părțile interesate.
- Cunoașterea fluentă a limbilor română și engleză este preferată.

Indicatori-cheie de succes

- Terenurile necesare proiectului sunt identificate și securizate conform calendarului de dezvoltare.
- Documentația privind proprietatea și drepturile asupra terenurilor este completă, corectă și valabilă din punct de vedere legal.
- Evidențele de carte funciară și cadastrale sunt aliniate corespunzător cu drepturile contractuale și operaționale ale VarDev.
- Cerințele de autorizare și reglementare legate de terenuri sunt identificate și soluționate la timp.
- Practicile de achiziție a terenurilor integrează pe deplin riscurile sociale și sunt desfășurate într-un mod care menține acceptanța și susținerea proiectului de către comunități.
- Riscurile legate de terenuri și acces sunt identificate din timp și gestionate eficient.
- Relațiile cu proprietarii de terenuri și ceilalți titulari de drepturi sunt gestionate profesionist, iar acordurile sunt documentate corespunzător.
- Evidențele funciare oferă o bază solidă și fiabilă pentru dezvoltarea proiectului, autorizare, construcție și operare.