

Cladiri de birouri

Autorizații și certificări ce trebuie obținute de proprietari și chiriași

av. Oana Bădărău, Partner PeliFilip, av. Mihaela Ispas, Senior Associate PeliFilip

Aspecte privind principalele autorizații și certificări care trebuie obținute de către proprietar și chiriaș în cazul clădirilor de birouri

În ultimii ani, cerințele privind autorizațiile și certificările aferente punerii în funcțiune a clădirilor de birouri s-au diversificat, dar s-au și înăsprit. Printre principalele motive amintim alinierea legislației române la standardele europene și internaționale, dar și intensificarea activității de control și sancționare a autorităților de reglementare din România, care au început să-și conștientizeze rolul de supraveghere și corijare a activității jucătorilor din piață.

Acest lucru și-a pus amprenta și asupra relației dintre proprietar și chiriaș, având ca rezultat o preocupare sporită din partea ambilor, dar și o reglementare mai clară (la nivel legislativ, și, pe cale de consecință, la nivel contractual) a obligațiilor și răspunderilor celor două părți în procesul de obținere a autorizațiilor și certificărilor necesare și, ulterior, de conformare cu termenii și condițiile acestora. Prezentăm în cele ce urmează, cu titlu exemplificativ, principalele tipuri de autorizații și certificări pe care proprietarul și chiriașul unei clădiri de birouri trebuie să le obțină, fie în conformitate cu legislația aplicabilă, fie cu standardul de top impus pe segmentul de clădiri de birouri din România.

În practică, de cele mai multe ori, această listă trebuie completată în funcție de specificul clădirii și de tipul activităților efectiv desfășurate în cadrul acesteia de către chiriaș. De asemenea, diferențe pot rezulta și din

interpretarea/abordarea diversă a diferitelor autorități competente la nivel local.

Certificatul de performanță energetică și certificarea clădirilor verzi

În baza Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, proprietarul are obligația de a obține certificatul de performanță energetică în cazul construirii, închirierii sau vânzării clădirilor. De asemenea, proprietarul trebuie să precizeze în toate anunțurile de închiriere informații din certificat cu privire la indicatorii de performanță ai clădirii, precum și să pună la dispoziția chiriașului o copie a certificatului de performanță energetică, anterior perfectării contractului de închiriere.

În strânsă legătură cu preocuparea generală față de necesitatea reducerii consumului de energie și asumarea de priorități ecologice la nivel global, au apărut pe piața de real estate așa-numitele "clădiri verzi", respectiv clădirile construite și folosite într-un mod responsabil față de mediul înconjurător, începând cu etapa de construire și continuând pe tot parcursul existenței acestora.

Principalele sisteme de certificare cunoscute și folosite pe piața imobiliară din România în legătură cu aceste clădiri verzi sunt sistemul de sorginte britanică BREEAM ("Building Research Establishment's Environmental Assessment Method") și sistemul american LEED ("Leadership in

Energy and Environmental Design").

Menționăm faptul că deținerea unui certificat de performanță energetică tip clasa A este o cerință preliminară pentru obținerea unei asemenea certificări internaționale.

Regulile de certificare aferente ambelor sisteme BREEAM și LEED au fost modificate în ultima perioadă, după cum urmează:

- versiunea BREEAM 2016 - a intrat în vigoare la data de 28 martie 2016 și înlocuiește în totalitate versiunile anterioare din 2009 și 2013. Noile reguli acordă prioritate aspectelor legate de planificare și design al construcțiilor, precum și celor privind performanța energetică a clădirilor, și impune cerințe mai exigente în legătură cu folosirea materialului provenit din surse responsabile, design-ul durabil al clădirilor, calitatea aerului din interiorul clădirilor, numărul locurilor de parcare și facilitățile acordate bicicliștilor etc.

- versiunea LEED v4 - a intrat în vigoare la data de 27 ianuarie 2017 și înlocuiește versiunea anterioară LEED v3. Punctul central al noilor reguli de certificare îl constituie stimularea proceselor responsabile de construire și această nouă versiune include reguli mai stricte în legătură cu dezvoltarea sustenabilă, acustica clădirilor, numărul locurilor de parcare și facilitățile acordate bicicliștilor. De asemenea, numărul declarațiilor de mediu a sporit considerabil în noul set de reguli.

Subliniem faptul că spre deosebire de aceste certificări internaționale, care se obțin în mod facultativ și exclusiv pentru clădirile verzi, certificatul de performanță



av. Oana Bădărău, Partner PeliFilip

energetică este obligatoriu pentru toate tipurile de clădiri prevăzute de Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Securitatea la incendiu - autorizația de securitate la incendiu și alte obligații aferente

Legislația în domeniul securității la incendiu a traversat o perioadă efervescentă în ultimul an și jumătate, din cauza numărului mare de modificări. Principala noutate în domeniu a constituit-o termenul de obținere a autorizației de securitate la incendiu, pentru construcțiile și amenajările puse în funcțiune fără obținerea prealabilă a autorizației. Inițial impus de legiuitor drept 31 decembrie 2016, acest termen-limită a fost ulterior prorogat prin Ordonanța nr. 17 din 24 august 2016 până la 30 iunie 2017. Ne așteptăm la o amânare subsecventă a noului termen, având în vedere propunerea legislativă de amânare a termenului

PELI *f*ILIP

până la 31 decembrie 2017, precum și decizia Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului din Camera Deputaților, de a prelungi termenul până la 30 septembrie 2017. Așteptăm cu mare interes decizia finală a legiuitorului, alături de motivația aferentă. Până în prezent, această prorogare succesivă a termenului a fost justificată de numărul mare de solicitări de obținere a autorizației cu care se confruntă autoritatea în domeniu, dintre care multe au fost respinse, ca urmare a neîndeplinirii criteriilor legale necesare - ceea ce a dus la reluarea procesului de autorizare pentru numeroși solicitanți. Revenind la relația proprietar-chiriaș și cerințele de autorizare aferente fiecărei părți, menționăm că în baza legislației în domeniu, proprietarul are obligația de a obține autorizația de securitate la incendiu, înainte de a

pune în funcțiune clădirea, în anumite cazuri, printre care în cazul unei clădiri cu birouri cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp sau în cazul unei parcuri cu peste 10 autoturisme. Fără a aduce atingere acestei obligații a proprietarului, chiriașul are, la rândul său, obligația de a obține autorizația de securitate la incendiu, în nume propriu, având în vedere toate modificările și lucrările de amenajare pe care acesta le va efectua în spațiul închiriat. Ca atare, la nivelul clădirii respective vor fi aplicabile regulile impuse de autoritatea competentă prin emiterea ambelor autorizații de securitate la incendiu. În temeiul legislației privind securitatea la incendiu, părțile unui contract de închiriere trebuie să prevadă în mod expres răspunderile care le revin în ceea ce privește apărarea împotriva incendiilor. Deși de cele mai multe

ori această alocare a obligațiilor se reglementează prin însuși contractul de închiriere, proprietarul și chiriașul au posibilitatea practică de a documenta aceste obligații în afara contractului de închiriere, printr-o convenție separată încheiată în acest scop. Nerespectarea acestei obligații privind alocarea răspunderilor constituie contravenție și se sancționează cu amendă până la 1.000 RON. Suplimentar, proprietarul are obligația de a încheia contracte de servicii voluntare pentru situații de urgență, în anumite situații prevăzute în mod expres de legislația privind securitatea la incendiu (printre care amintim, (i) clădiri înalte, de peste 28 m, (ii) clădiri foarte înalte, de peste 45 m, (iii) clădiri și spații anexe pentru comerț, având o suprafață mai mare de 1.500 mp, (iv) clădiri cu suprafața desfășurată mai mare de 50.000 mp, cu risc mare și foarte mare de incendiu).

Alte obligații de autorizare de avut în vedere pentru clădirile de birouri

Printre cele mai importante autorizații și certificări în sarcina proprietarului și/ sau a chiriașului, distinct față de cele de mai sus, amintim, cu titlu exemplificativ, următoarele:

- autorizație de protecție civilă Proprietarii clădirilor de birouri cu o suprafață mai mare de 600 mp trebuie să obțină autorizație de protecție civilă.
- autorizații emise de Inspekția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat ("ISCIR") În funcție de specificul și componentele clădirii de birouri, proprietarul poate avea obligația de a obține mai multe tipuri de autorizații și certificări din partea ISCIR.

Cu titlu de exemplu, proprietarul trebuie să obțină autorizație de funcționare ISCIR pentru ascensorul și centrala termică instalate și operate în cadrul clădirii

- acord/autorizație de funcționare emis de primărie

Cu toate că legislația nu este foarte clară, unele autorități publice locale cer ca proprietarul unei clădiri de



av. **Mihaela Ispas**,
Senior Associate PeliFilip

birouri să obțină un acord sau o autorizație de funcționare de la primăria competentă.

- planul de protecție și pază la nivelul clădirii

În temeiul Legii nr. 333/ 2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, proprietarul are obligația de a întocmi un plan de protecție și pază (cu ajutorul unei societăți specializate în acest sens) și, ulterior, de a obține avizul organului competent de poliție. Planul de protecție și pază va fi întocmit în considerarea structurii respectivei clădiri de birouri, raportat la toți chiriașii existenți și lucrările de amenajare efectuate de aceștia.

Acest articol nu reprezintă consultanță juridică. Pentru mai multe informații vă rugăm să vă adresați office@pelifilip.com

