

Principalele autorizații necesare pentru operarea centrelor comerciale

av. Oana Bădărău, Partner PeliFilip, av. Alexandra Ioniță, Associate PeliFilip



Oana Bădărău, Partener PeliFilip

Prima etapă a procesului de autorizare a unei construcții noi debutează cu obținerea de către dezvoltator a certificatului de urbanism necesar proiectului și continuă cu obținerea avizelor relevante și emiterea autorizației de construire. Această primă etapă, ce ar putea fi descrisă ca fiind etapa de autorizare a lucrărilor de construire, se finalizează la momentul semnării procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

În continuare, pentru exploatarea efectivă a construcției, în funcție de destinația alocată acesteia, se va parcurge o nouă etapă de autorizare (care se poate suprapune parțial cu etapa de autorizare a lucrărilor de construire).

Prezentul articol include o serie de autorizații ce sunt comune pentru numeroase activități desfășurate într-un centru comercial, fiind impuse fie printr-o cerință specifică din legislația aplicabilă, fie printr-o cerință ce a ajuns să



Alexandra Ioniță, Associate PeliFilip

fi cutumiară. Desigur, nu am inclus aici o listă exhaustivă a tuturor autorizațiilor și avizelor necesare pentru operarea unui spațiu comercial de proprietar sau de chiriaș, aceasta fiind o listă dinamică ce urmează să aibă în vedere specificul activității derulate în respectivul centru comercial, precum și prevederile legale aplicabile la un anumit moment.

Obligațiile privind securitatea la incendiu

Poate una dintre cele mai importante autorizații, prin raportare la interesul ocrotit și consecințele nerespectării reglementărilor aplicabile, este **autorizația de securitate la incendiu**.

Autorizația de securitate la incendiu se emite, în cazurile prevăzute de lege, de Inspectoratul pentru Situații de Urgență competent teritorial și conferă dreptul de a pune în funcțiune și exploata construcția din perspectiva cerințelor de securitate la incendiu. Ca atare, autorizația de securitate la incendiu trebuie obținută în mod obligatoriu înainte de darea în folosință a construcției respective.

În cazul în care construcția pentru care se obține autorizația de securitate la incendiu este un centru comercial în care își desfășoară activitatea mai mulți chiriași, și fiecare dintre aceștia efectuează propriile lucrări de amenajare, impactul lucrărilor de amenajare trebuie evaluat de fiecare dată prin raportare la autorizația obținută inițial sau în vigoare la un anumit moment dat. În cazul în care lucrările de amenajare nu se circumscriu autorizației obținute inițial, se va impune actualizarea acesteia.

Este important de menționat că sancțiunea pentru punerea în funcțiune a construcțiilor și amenajărilor noi ori a celor existente la care s-au executat lucrări de modificare și/sau s-a schimbat destinația acestora, fără obținerea autorizației de securitate la incendiu, precum și nerespectarea cerințelor care au stat la baza emiterii avizului sau autorizației de securitate la incendiu ce impun pierderea valabilității acestora se sancționează cu amendă între 20.000 lei și 50.000 lei. Mai mult, în situații clar determinate de încălcare gravă a cerinței de securitate la incendiu, amenda aplicabilă ajunge până la 100.000 lei și autoritatea competentă poate impune chiar încetarea utilizării respectivei clădiri.

În ipoteza în care clădirea autorizată este utilizată de chiriași, în temeiul unor contracte de închiriere încheiate cu proprietarii, se impune alocarea obligațiilor privind securitatea la incendiu între chiriaș și proprietar (direct prin contractul de închiriere sau prin intermediul unei convenții separate).

Din categoria obligațiilor privind securitatea la incendiu, amintim și:

a) obligația proprietarului de a obține **autorizația de protecție civilă** emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență competent teritorial, inclusiv în cazul construcțiilor cu destinație de afaceri sau comerț, atunci când construcția (i) are o suprafață construită la sol mai mare de 150 mp și este prevăzută cu subsol sau, (ii) nu este prevăzută cu subsol, dar are o suprafață desfășurată mai mare de 600 mp; precum și

b) obligația proprietarului de a încheia **contracte de servicii voluntare pentru situații de urgență**, în situații anume prevăzute în mod expres în lege.

Autorizația sau acordul de funcționare

Autorizația sau acordul de funcționare este un act administrativ emis de primăria competentă persoanelor fizice sau juridice pentru desfășurarea activităților de comerț în spații publice.

Această obligație, precum și categoriile de activități ce se supun autorizării sunt prevăzute de Ordonanța Guvernului nr. 99/2000, care statuează totodată faptul că primăriile sunt responsabile de implementarea prevederilor acesteia.

Delegarea către autoritățile locale a acestor atribuții a avut ca rezultat apariția unor practici diferite cu privire la emiterea autorizației sau acordului de funcționare, atât sub aspectul cazurilor în care este necesară emiterea acestuia, cât și sub aspectul procedurii de emitere.

Drept urmare, necesitatea și procedura emiterii autorizației sau acordului de funcționare trebuie investigată în raport cu fiecare primărie în parte.

Certificatul de performanță energetică și alte certificări

Performanța energetică a clădirilor este o preocupare a organismelor de reglementare europeană încă de la începutul anilor 2000, iar din anul 2005 această obligație a fost transpusă și în legislația din România prin Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

În prezent, **certificatul de performanță energetică** trebuie să fie obținut anterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor. Anexarea unei copii a certificatului la procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor este imperativă, sub sancțiunea nulității absolute a procesului verbal.

Ulterior recepției la terminarea lucrărilor, certificatul de performanță energetică trebuie prezentat în copie chiriașilor la încheierea contractelor de închiriere, precum și organelor fiscale atunci când contractul de închiriere se înregistrează la acestea.

Reamintim faptul că lucrările de construire efectuate în baza autorizațiilor de construire emise începând cu 31 decembrie 2020 vor rezulta în clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero. Ca atare, încadrarea în cerințele de performanță energetică va

fi o condiție prealabilă emiterii autorizației de construire.

În plus, față de certificatul de performanță energetică (a cărui obținere este, așa cum am văzut mai sus, obligatorie) sustenabilitatea și certificarea clădirilor noi constituie o preocupare din ultimul deceniu a dezvoltatorilor. Deși este o procedură facultativă, din ce în ce mai mulți dezvoltatori aleg să obțină diverse **certificări internaționale** care să ateste utilizarea responsabilă a resurselor și grija lor față de mediul înconjurător. La nivel internațional, există mai multe sisteme ce au ca scop certificarea „clădirilor verzi”, însă în România cel mai des întâlnim certificările LEED și BREEAM. În perioada recentă, se remarcă și utilizarea din ce în ce mai frecventă a sistemului de certificare WELL.

Autorizația de mediu și contractul de valorificare deșeurilor

În cazul în care dezvoltatorul sau utilizatorul cu orice titlu al spațiului din centrul comercial în cauză desfășoară activități care pot avea un impact asupra mediului, acesta are obligația de a solicita și obține **autorizația de mediu** de la autoritatea de mediu competentă.

Autorizația de mediu stabilește condițiile și/sau parametrii în care poate fi desfășurată respectiva activitate din perspectiva protecției mediului înconjurător și trebuie obținută înainte de începerea desfășurării activității respective și menținută pe întreaga durată de desfășurare.

Potrivit dispozițiilor legale, există două tipuri de autorizație de mediu: (i) o autorizație de mediu simplă, ce este emisă în legătură cu activitățile desfășurate de o societate și (ii) o autorizație de mediu integrată, emisă pentru utilizarea anumitor instalații și echipamente. Din categoria obligațiilor privind protecția mediului face parte și obligația încheierii de către societățile care generează deșeuri în desfășurarea activității lor a unui **contract de valorificare deșeurilor** cu un operator autorizat, în vederea asigurării reciclării sau eliminării deșeurilor.

Alte autorizații

Autorizațiile neexclusive de utilizare a operelor muzicale în scop ambiental emise de diverse organe colective

În cazul în care în zonele comune ale centrului comercial sau în spațiile utilizate exclusiv de chiriași se folosește muzică în scop ambiental, va fi necesară obținerea unor autorizații specifice în acest scop.

Autorizații ale Inspecției de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat (ISCIR)

Orice persoană fizică sau juridică ce deține sau are un drept de proprietate asupra anumitor instalații sau echipamente sub presiune, de ridicare sau care folosesc combustibili (cum ar fi lifturile sau boilerile) are următoarele obligații: (i) obținerea unui aviz obligatoriu pentru instalarea acestor instalații sau echipamente, (ii) obținerea unei autorizații pentru operarea acestor instalații sau echipamente și (iii) să înregistreze instalațiile sau echipamentele la ISCIR.

Deși cel mai des această obligație aparține proprietarului centrului comercial întrucât acesta este cel care deține astfel de bunuri supuse autorizării, nu este exclus ca această obligație să aparțină și chiriașilor, în funcție de bunurile pe care aceștia le dețin.

Obligații potrivit Legii 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor.

Orice entitate care deține bunuri sau alte obiecte de valoare, cu orice titlu, are obligația de a pregăti **planul de pază și protecție**. Acesta se supune avizării de către poliție și orice modificare subsecventă a planului va face obiectul unei noi avizări.

De asemenea, aceleași persoane juridice au obligația de a încheia **contracte de prestări de servicii în domeniul pazei**, gărzii de corp, pentru instalarea sistemelor de alarmă împotriva efracției, numai cu societățile sau persoanele ori prin poliția locală cărora li s-a acordat licența, după caz, de către Inspectoratul General al Poliției Române.

În funcție de circumstanțele concrete, obligațiile de mai sus pot fi stabilite atât în sarcina proprietarilor centrelor comerciale, cât și utilizatorilor unor spații determinate din cadrul acestora.

Autorizațiile pentru operarea spațiilor comerciale se circumscriu unui catalog vast și dinamic, ce urmează a fi definitivat în funcție de activitatea specifică desfășurată de chiriaș sau de proprietar în respectivul spațiu.

Ca atare, urmează a se stabili de la caz la caz lista specifică de autorizații pentru fiecare activitate (e.g., servicii medicale, comercializarea produselor agricole, a echipamentelor pitohnice etc.).

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