

Avocații de Real Estate de la D&B David și Baias vad semne pozitive pentru 2022 în acest sector afectat de criza sanitara, de modificari legislative cu impact direct asupra costurilor și de lipsa de claritate a unor acte normative. Clauzele de garanție și indemnizații au ramas cele mai discutate subiecte în tranzacțiile imobiliare



Segmentul de Real Estate & Construction trece, în ultima perioada, printr-o serie de teste de rezistență, având de depășit multe provocari. Georgiana Balan, Avocat Coordonator D&B David și Baias, lider al departamentului de Real Estate, amintește faptul ca întreaga lume se confrunta cu o criza sanitara care a afectat în mod serios și aceasta industrie.

Ca efect al pandemiei, primele care s-au lovit de probleme au fost companiile din zona de office și retail. Pe acest fond, avocații axați pe practica de Real Estate au avut de soluționat un val de spețe care implicau refuzul de plata a chiriei, solicitari de reduceri de chirie, încetari de contracte, parasirea spațiilor de catre chiriași etc. Totuși, în ultima perioada se constata o abordare mai matura a jucatorilor din piața, iar presiunea din partea chiriașilor s-a redus mult ca urmare a negocierilor anului trecut.

„Cu toate acestea, pe partea de office, trecerea la munca la distanța continua sa influențeze evoluția sectorului și estimam ca vom avea și anul acesta mandate privind încetarea contractelor de închiriere, însa estimam ca la un volum mai redus decât anul trecut. Piața construcțiilor se confrunta, de asemenea, cu probleme importante. Vorbim aici în special de creșterea prețurilor pentru materiale de construcții care joaca un rol important în bugetarea proiectelor noi și decizia de investiție”, menționeaza **Georgiana Balan**.

Nu doar criza sanitara a fost cea care a generat probleme pentru industria aceasta. Provocari au aparut și pe parte legislativa, acolo unde au intrat în vigoare, în 2021, o serie de modificari cu impact direct asupra construcțiilor și costurilor de edificare. „Aș menționa aici prevederile *Legii 372/2005* privind performanța energetica a construcțiilor care au impus începând cu 2021 o serie de reguli în privința eficientizării energetice a cladirilor, atât în privința construcțiilor noi, dar și în privința lucrarilor de renovare substanțiala a cladirilor existente. Este vorba în principal despre obligația de a construi cladiri cu consum de energie zero sau aproape egal cu zero (*NZEB*), obligația de investi în puncte de reîncarcare pentru mașini electrice, obligația de a eficientiza sistemul de încălzire/racire a cladirilor prin instalarea de dispozitive speciale etc. Modificarile sunt salutare din perspectiva reducerii impactului construcțiilor asupra mediului înconjurator, dar în absența unor masuri de ajutor de stat substanțiale în acest sector, noile obligații sunt de natura sa creasca costurile de construire, costuri care se transfera mai apoi catre consumator”, detaliaza avocatul.

Intra pe platforma [Dispute.Resolution.Center](#)

[Cât costa un arbitraj comercial. Taxe, cheltuieli administrative, volum de munca și onorarii platite avocați](#)
[INTERVIU | Media tarifelor orare pentru firmele românești se situeaza între 100 și 250 de euro/ora. Avocați](#)

[renumiti în domeniu pot ajunge sa perceapa si o rata de 1.000 euro/ora](#)

Expertul *D&B David și Baias* subliniază faptul că s-a bucurat să constate că există o foarte mare deschidere a clienților față de noile prevederi și dorința de respectare voluntară a acestor măsuri. În acest context, consultanții au primit mandate de asistență juridică având ca obiectiv identificarea de către dezvoltatori (mai ales în sectorul logistic) a unor soluții de eficientizare a consumului de energie și producția acestora ad-hoc din surse regenerabile.

De asemenea, o parte dintre bănci au îmbrățișat și ele noile tendințe și au ales să ofere credite în condiții mai avantajoase pentru clădiri cu performanța energetică superioară, așa cum sunt creditele verzi sau ipotecile verzi.

„O altă provocare a industriei este lipsa de claritate a unor acte normative. Cu titlu de exemplu vom menționa aici obligația de a obține autorizația de construire pentru clădiri NZEB, fără însă ca legea să prevadă în mod expres pașii și documentația justificativă necesară la momentul autorizării. Tot aici trebuie menționate prevederile cu privire la modalitatea de impozitare a vânzătorilor de terenuri agricole situate în extravilan care au creat dificultăți în tranzacționarea terenurilor agricole. De asemenea, în 2021 a fost introdusă obligativitatea obținerii certificatului de calitate a solului pentru vânzarea anumitor terenurilor afectate de activități cu impact semnificativ asupra solului, însă aceste prevederi, chiar dacă sunt obligatorii, nu se pot implementa în absența normelor metodologice de aplicare care nu există nici la acest moment”, adaugă **Georgiana Balan**.

Un an intens pe segmentul de Real Estate

Pentru *D&B David și Baias*, anul 2021 a fost unul intens pe segmentul de Real Estate. Dintre proiectele mai complexe de tranzacții, Georgiana Balan nominalizează asistența juridică acordată Kromberg & Schubert, un producător german de cablaje și sisteme electrice pentru industria auto, în legătură cu vânzarea fabricii pe care aceasta o deținea în Timișoara. Chiar ea a fost cea care a coordonat echipa implicată în proiect.

Expertul amintește și de asistența acordată unor investitori străini pentru achiziția unei platforme industriale în România, precum și unui investitor străin cu privire la preluarea unei clădiri de birouri în București..

O bună parte din activitatea departamentului de Real Estate din cadrul *D&B David și Baias* s-a concentrat pe sectorul agri. În acest context, avocații au acordat, de exemplu, asistența juridică Fondului de Investiții EUROPA (*un fond din Ungaria administrat de către Hodler Asset Management, N.R.*) pentru achiziția AVICOD SA.

În mandatul care vizează fondul de investiții din Ungaria, din cauza volumului mare de lucru, serviciile juridice au fost desfășurate de o echipă multidisciplinară, coordonată de **Anda Rojanschi**. Au mai participat **Georgiana Balan**, lider al echipei de Real Estate, **Cristina Paduraru**, Avocat Coordonator, **Alice Spridon** și **Mihaela Papandreia**, avocate senioare.

În plus, parte importantă din activitatea practicii de Real Estate a fost dedicată și închirierilor, pe probleme dintre cele mai diverse. În acest sector, volumul mandatelor primite de avocați în 2021 l-a depășit pe cel al anilor anteriori.

[Descopera oportunitățile de recrutare de pe LegiTeam! GRATUIT.](#)

„Am avut în mandat redactarea de contracte de închiriere, acte adiționale, acorduri de încetare, precum și alte aspecte care țin de legătura dintre chiriaș și proprietar. Cele mai multe au venit din partea dezvoltatorilor (retail și office), dar am primit și mandate din partea chiriașilor, atât cu privire la încetarea contractelor de chirie ca urmare a trecerii la munca de la distanță, cât și cu privire la închirieri noi de spații de birouri. De asemenea, am acordat consultanța juridică cu privire la diverse aspecte legate de aplicarea prevederilor referitoare la costurile operaționale, indexare, refacturarea impozitului pe cladire etc. De exemplu, am acordat asistența unui dezvoltator imobiliar din sectorul office în ceea ce privește redactarea și negocierea unui mare număr de contracte de închiriere, precum și a diverselor acte adiționale specific perioadei actuale. De asemenea, am asistat grupul Epam Systems pentru închirierea unor spații de birouri în clădirea Crystal Tower, precum și pe unul dintre cei mai mari furnizori globali de echipamente IT cu privire la încetarea unei mari suprafețe de birouri”, precizează **Georgiana Balan**.

Pe baza mandatelor primite de la clienții firmei, avocatul observa un interes din ce în ce mai mare pentru zona de agri. Profesionistul *D&B David și Baias* subliniază faptul că piața de tranzacții încă este destul de generoasă în acest sector, dat fiind faptul că mare parte din producția actuală este generată de companii mici, iar vânzarea acestora către jucători mai mari din piață ar asigura o eficientizare a exploatarii și creștere a productivității. De asemenea, terenurile agricole au un grad din ce în ce mai mare de compactare, fiind deținute fie în proprietate, fie în arenda, dar exploatate în comun. „Date fiind însă prevederile legislative actuale care restricționează vânzarea de terenuri în extravilan și suprataxează tranzacționarea repetată, mulți dintre investitori au rămas în expectativă și așteaptă de la legiuitor o clarificare a normelor aplicabile sau, în cazul cel mai optimist, o abrogare a acestor prevederi restrictive”, atenționează consultantul.

În ceea ce privește sursele de finanțare pentru aceste proiecte în care s-a implicat și practica de Real Estate, **Georgiana Balan** precizează că multe dintre tranzacțiile la care a participat în ultima perioadă s-au bazat pe fonduri proprii. „În general, clienții noștri sunt grupuri de societăți cu renume internațional și care dispun de lichidități la scară largă. Prin urmare, multe dintre tranzacțiile la care am participat în ultima perioadă s-au bazat pe fonduri proprii, urmate sau nu de o refinanțare bancară”, nuanțează avocatul.

Legat de cele mai dificile aspecte ale unei tranzacții cu componenta de Real Estate, specialistul arată că și acum clauzele de garanție și indemnizații au rămas cele mai discutate subiecte în tranzacțiile imobiliare. „Ar trebui menționat însă că, în practică, clienții au devenit mai educați în ceea ce privește consecințele juridice ale unor astfel de clauze și le acordă o importanță sporită care de multe ori se traduce în modificări ale prețului convenit (reducere de preț, amânare a plății, mecanisme de escrow etc.)”, punctează expertul.

Intra pe www.in-houselegal.ro pentru a vedea opiniile unor profesioniști care ocupă poziții de top în companii importante, urmărește teme dezvoltate de avocați sau membri ai comunității in-house și propune subiecte. Suntem alături de tine!

Semne pozitive pentru 2022

Evoluția din acest an a segmentului de Real Estate îi determina pe avocații *D&B David și Baias* să fie optimiști cu privire la nivelul activității pentru anul următor și să spera la creșterea numărului de proiecte de drept imobiliar.

La ora actuală, echipa are deschise câteva proiecte importante care cel mai probabil vor continua și în prima parte a lui 2022. De asemenea, a primit deja o serie de solicitări noi despre care estimează că se vor concretiza în noul an, semn că există un interes susținut pentru investiții în România.

„Un aspect care ne bucură foarte mult este conștientizarea nevoii de asistență juridică de specialitate din partea companiilor locale. Multă vreme imaginea avocatului a fost asociată pe plan local cu instanțele de judecată, iar pentru tranzacții imobiliare s-a apelat multă vreme doar la notari. În ultimii ani însă societățile românești au fost implicate în proiecte complexe, s-au educat cu privire la consecințele juridice ale documentelor pe care le-au avut de semnat și, prin urmare, au început să acorde o importanță sporită protejării propriilor interese și să apeleze la servicii juridice de specialitate”, subliniază **Georgiana Balan**.

De altfel, firma *D&B David și Baias* este dedicată dezvoltării sectorului imobiliar în România și sprijină dezvoltatorii, fondurile de investiții, precum și societățile care investesc, dezvoltă și construiesc proprietăți imobiliare, în special în sectorul industrial și logistic, dar și agricultura, retail etc. De cele mai multe ori, clienții casei de avocatură sunt companii cu experiență pe piața în care activează, dar care au nevoie de un partener de încredere pentru gestionarea aspectelor juridice cu care se confruntă, mai ales în ceea ce privește achiziția sau construcția de proiecte imobiliare (fabrici, hale de producție, parcuri industriale etc.)

„*D&B David și Baias* are o reputație solidă la nivel național, dar sunt puțini cei care știu că firma este integrată în rețeaua internațională de societăți de avocatură corespondente ale PricewaterhouseCoopers. Practic, suntem parte din una dintre cele mai mari structuri de servicii juridice internaționale, formată din peste 3.000 de avocați din 85 de jurisdicții. Prin urmare, foarte multe dintre proiectele noastre se desfășoară în mai multe jurisdicții sau necesită implicarea colegilor noștri din alte țări”, a conchis avocatul intervievat de **BizLawyer**.

[Intra pe LadyLawyer.ro și afla mai multe despre activitatea, preocupările și proiectele doamnelor avocat din cele mai importante firme de pe piața locală](#)