

schönherr

schönherr

# ASPECTE LEGALE DIN DOMENIUL IMOBILIAR

Av. Simona CHIRICĂ, Ph.D.  
25 Mai 2017

# ASPECTE LEGALE DIN DOMENIUL IMOBILIAR

## Agenda

### 1. Faza precontractuală

- Due diligence
- Identificarea și evaluarea riscurilor, remediilor și concluziilor
- Structura tranzacției

### 2. Faza contractuală

- Înlăturarea/ diminuarea/ limitarea riscurilor
- Negocierea finală

### 3. Dezvoltarea proiectului

- Recepția lucrărilor de construcții
- Certificat de urbanism și autorizații
- Ipoteca legală a antreprenorului. Garanții

# Faza precontractuală

## Due diligence (i)

- Ce este un due diligence?
- Care este scopul unui due diligence?
- Due diligence vs. buna-credință a cumpărătorului

# Faza precontractuală

## Due diligence (ii)

- Catalogul riscurilor
- Remedii
- Impactul asupra finanțării/ refinanțării/ vânzării subsecvente
- Structura tranzacției

# Faza contractuală

## Negocierea contractului (i)

- Proiect echilibrat vs. Proiect dezechilibrat
- Îndepărtarea/ diminuarea/ limitarea riscurilor
- CP-uri și/sau subsecvente
- Mecanismul de determinare și ajustare a prețului

# Faza contractuală

## Negocierea contractului (ii)

- Remedii & Garanții
- Daune compensatorii în situația materializării riscurilor
- Asigurări
- Alte garanții / măsuri de siguranță

# Faza contractuală

## Negocierea contractului (iii)

- Clauze standard vs. Clauze neuzuale
- Clauza de hardship vs. Forța majoră



# Dezvoltarea proiectului

## Recepția lucrărilor de construcții

- Noi reglementări pentru recepția construcțiilor aprobate la 18 mai 2017 care modifică Hotărârea de Guvern 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora
- Componentă minimă obligatorie
- Comisia de recepție poate funcționa doar în prezența a cel puțin 2/3 dintre membrii. Decizia comisiei se ia cu majoritatea membrilor.
- Reprezentanții autorităților administrației publice și ai organelor cu atribuții de control în comisia de recepție au drept de veto.

# Dezvoltarea proiectului

- Comisia de recepție:
  - admite sau
  - respinge recepția.
- Decizia comisiei ≠ recomandare
- Este interzisă utilizarea construcției a cărei recepție a fost respinsă la terminarea lucrărilor, iar până la finalizarea remedierilor aceasta va fi pusă în stare de conservare prin grija și cheltuiala investitorului.

# Dezvoltarea proiectului

## Urbanism și autorizări (i)

Asigurarea unui număr minim de locuri de parcare

### □ Constanța – Regulament în dezbatere publică

- **Construcții comerciale** - min 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare + 10% suplimentar pentru angajați.
- **Construcții rezidențiale:**
  - a) min 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100 mp;
  - b) min 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp;
  - c) minimum 60% din totalul locurilor de parcare pentru locuințe vor fi prevăzute în spații acoperite;
  - d) supliment de 10% pentru vizitatori.

# Dezvoltarea proiectului

## Urbanism și autorizări (ii)

- **Asigurarea suprafețelor verzi și plantate**
  - ✓ AC prevede obligația menținerii sau creării de spații verzi/plantate în funcție de destinația și capacitatea clădirii
- **Clădiri rezidențiale** – cel puțin 2 mp/locuitor.
- **Clădiri industriale** – cel puțin 20% din totalul suprafeței parcelei.
- **Clădiri comerciale** – 2-5% din totalul suprafeței parcelei.
- **Clădiri de birouri** – minim 10% din totalul suprafeței parcelei.
- ✓ Interdicția schimbării destinației, a reducerii sau a relocării spațiilor verzi (sanctiune: nulitate absoluta)

# Dezvoltarea proiectului

## Urbanism și autorizări (iii)

- **PUZ obligatoriu pentru divizarea în mai mult de 3 parcele**
- **Imposibilitatea** inițierii și aprobării documentației de urbanism care are ca scop **intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără AC sau care nu respectă prevederile AC**
- **Sanctiune:** demolarea și/sau o amendă între 1.000 RON – 100.000 RON
- **Excepție pentru înregistrare fiscală:** construcțiile ridicate înainte de 2001 sub condiția achitării impozitului aferent construcției pe ultimii 5 ani, inclusiv pentru anul în curs.

# Dezvoltarea proiectului

## Ipoteca legală a antreprenorului

- Art. 1869 și art. 2386 pct. 6 din Codul Civil – ipoteca legală a antreprenorului pentru garanția plății prețului convenit pentru clădirea construită/ care urmează a fi construită.

# Dezvoltarea proiectului

## Garanții pentru calitatea în construcții (I)

**Perioada de garanție – natură contractuală** - durată minimă:

- ✓ **5 ani** pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță A și B;
- ✓ **3 ani** pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță C;
- ✓ **1 an** pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță D.

**!!!** Perioada de garanție se va prelungi cu perioada remedierii defectelor calitative constatate în această perioadă.

# Dezvoltarea proiectului

## Garanții pentru calitatea în construcții (II)

### Perioada de garanție – natură legală:

- ❖ **10 ani de la recepția lucrării pentru viciile ascunse ale construcției**
- ❖ **Pe toată durata de existență a construcției** - pentru viciile **structurii de rezistență** rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție

### Cine?

- ❖ Proiectantul, specialistul verificator de proiecte atestat
- ❖ fabricanții și furnizorii de materiale și produse pentru construcții
- ❖ executantul
- ❖ responsabilul tehnic cu execuția autorizat
- ❖ dirigintele de șantier autorizat
- ❖ expertul tehnic atestat



# Dezvoltarea proiectului

## Obligații și sancțiuni

- **Investitorul** - obligația de a efectua **recepția finală** la expirarea perioadei de garanție (sancțiune: 20.000-40.000 lei);
- **Proprietarii de construcții** - obligația **dării în folosință** a construcției ulterior (i) admiterii recepției la terminarea lucrărilor, (ii) preluării acesteia și (iii) obținerii autorizațiilor potrivit legii (sancțiune: 20.000-40.000 lei);
- **Administratorii și utilizatorii** - obligația **de a sesiza proprietarul** în cazul apariției defectelor calitative în perioada de garanție stabilită potrivit legii.

**NU** mai există sancțiunea avertismentului

# Întrebări

Simona Chircă

Partner (Bucharest)

Schoenherr si Asociatii SCA

[s.chirica@schoenherr.eu](mailto:s.chirica@schoenherr.eu)

[+40 727 38 013](tel:+4072738013)



Thank you!

schönherr

schoenherr

Schoenherr is one of the top corporate law firms in central and eastern europe. With our wide-ranging network of offices throughout CEE/SEE, we offer our clients unique coverage in the region. The firm has a long tradition of advising clients in all fields of commercial law, providing seamless service that transcends national and company borders. Our teams are tailor-made, assembled from our various practice groups and across our network of offices. Such sharing of resources, local knowledge and international expertise allows us to offer the client the best possible service. [www.schoenherr.eu](http://www.schoenherr.eu)

schoenherr