

Volumul mare de munca impune extinderea departamentului de Real Estate de la Mușat & Asociații. Monia Dobrescu, Partener: Premizele acestui an par a fi foarte bune. Avem proiecte noi, finanțari și refinanțări, chiar și o asociere pentru dezvoltarea unui proiect mixt, iar o serie de clienți vor să își extindă business-ul



MUSAT & ASOCIATII  
Attorneys at Law

Practica de Real Estate din cadrul Mușat & Asociații a început 2019 cu dreptul, după ce în 2018 avocații au avut un an excelent din punctul de vedere al volumului proiectelor imobiliare gestionate. “Iar anul 2019 a demarat chiar cu o creștere a numărului proiectelor imobiliare comparativ cu perioada începutului de an 2018. Premizele acestui an par a fi foarte bune. Avem proiecte noi sau au fost reluate proiecte care au stagnat la un moment dat pe parcursul negocierilor, avem finanțări și refinanțări în domeniul imobiliar, chiar și o asociere pentru dezvoltarea unui proiect mixt și o serie de clienți care vor să își extindă business-ul”, punctează [Monia Dobrescu](#), Partener Mușat & Asociații.

Evaluările avocaților arată că dezvoltatorii din segmentul „disciplinat” al pieței își continuă investițiile, în ciuda faptului că experții financiari susțin că, în general, proiectele imobiliare s-au diminuat de la sfârșitul anului 2018. Comportamentul jucătorilor din industrie este extrem de important pentru a evita o scădere accelerată în cazul unui ciclu de contracție a economiei.

Pe acest fond, **Monia Dobrescu** apreciază că cele mai importante proiecte pentru investitori vor fi în continuare cele privind cladirile de birouri și spațiile logistice (care au cunoscut un nivel de creștere accelerat în ultimul an), atât în București, cât și în restul țării. Dar nici domeniul de retail nu e mai prejos, se anunță o serie de proiecte de expansiune la nivel național aparținând unor mari jucători din domeniu. “Chiar dacă unii dezvoltatorii imobiliari susțin că vânzarile de locuințe au scăzut drastic în mai multe orașe din țară, fiind prognozată o scădere generală a proiectelor rezidențiale, în ceea ce ne privește, am observat totuși că a fost anunțată deja demararea mai multor proiecte începând cu 2019, o parte din ele fiind dezvoltate de clienții noștri”, completează avocatul.

---

**Descopera oportunitățile de recrutare de pe LegiTeam! GRATUIT.**

---

## Proiecte complexe și diverse

Echipa **Mușat & Asociații** s-a implicat în ultimele 12 luni atât în proiecte care au vizat investiții noi, cât și în

mandate care au urmarit extinderi ale unor proiecte existente. În primul caz, este vorba despre proiecte dezvoltate în domeniile de office, retail, rezidențial, industrial, în cadrul carora avocații au acordat asistența juridică pentru achiziții de proprietăți imobiliare, finanțari, diverse aspecte pe partea de permise și autorizații, etc. În cel de-al doilea caz, a fost vorba în special despre proiecte legate de segmentele de retail și industrial.

“2018 a fost un an extrem de încărcat pentru departamentul de *Real Estate* al **Mușat & Asociații**, cu mandate variate, de la obișnuitele procese de due diligence, pâna la asocieri complexe în vederea dezvoltării unor proiecte imobiliare sau la vânzări cu clauze de buy-back. Am asistat clienți atât în procesul de intrare pe piața din România sau de extindere a activității lor, cât și la vânzarea unor imobile pe care le aveau în patrimoniu. Aproximativ 70% din numărul proiectelor imobiliare pe care le-am gestionat nu s-au intersectat cu alte arii de practică, acestea reprezentând fie tranzacții cu terenuri, fie mandate care au presupus asistența juridică în procesul dezvoltării proiectelor imobiliare”, explica **Monia Dobrescu**.

De asemenea, avocații au avut pe parcursul anului trecut o serie de mandate care au implicat negocierea unor contracte de locațiune, unele începute în 2017 și finalizate anul trecut, altele fiind încă în derulare. “Am acționat atât de partea chiriașilor (spre exemplu, am acordat asistența cu privire la intrarea pe piața a unui nou jucător, cunoscut producător de componente pentru industria auto, aerospațială și industrială, care și-a stabilit sediul și zona de producție într-un parc logistic din Transilvania), cât și de partea proprietarilor (am avut spre sfârșitul anului un mandat sa renegociem termenii și condițiile contractuale pentru închirierea unui spațiu situat pe platforma industrială Pipera, în contextul în care proprietarul intenționează ca în 2019 să înstrăineze proprietatea)”, detaliaza expertul **Mușat & Asociații**.

Firma a avut în lucru și mandate în zona de M&A, cu o componentă puternică imobiliară. Un exemplu îl constituie dosarul în care avocații au oferit recent asistența unui grup de investiții de top din Europa Centrală, cu privire la achiziția în valoare de 300 milioane euro a unuia dintre cele mai mari lanțuri de farmacii din CEE. În acest mandat, **Mușat & Asociații** a fost *lead-counsel*. De asemenea, avocații asista pe unul dintre clienții firmei, producător mondial din industria auto, în legătura cu extinderea activității sale în România, prin modernizarea fabricii existente și achiziția de noi terenuri.

În mod tradițional, în cadrul proiectelor desfășurate în mai multe jurisdicții, **Mușat & Asociații** lucrează cu firme mari de avocatură, precum *Baker & McKenzie, Hogan Lovells, Norton Rose, Latham & Watkins*, etc.

Referitor la proiectele în derulare, **Monia Dobrescu** amintește ca printre clienții **Mușat & Asociații** se numără câțiva retaileri mari de pe piața. În consecință, avocații fiind implicați în procesul lor de expansiune, au mai multe proiecte imobiliare despre care estimează ca se vor finaliza în 2019. “Separat, mai avem o serie de proiecte interesante, cum ar fi acela de dezvoltare a unor fabrici de prelucrare a lemnului în Moldova, dar deocamdata suntem într-o etapă preliminară, în care clientul nostru tatonează posibilitatea și oportunitatea de a prelua o fabrică deja existentă vs opțiunea de a porni un business nou, eventual cu forța de lucru din plan local. Tot în decursul acestui an urmează a fi demarate proiecte noi în segmentul rezidențial și mixt. Multe proiecte sunt încă în faza analizei juridice sau în curs de aprobare a finanțării aferente, prin urmare, construcția efectivă se estimează a fi demarată după prima jumătate a acestui an”, detaliaza avocatul.

---

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

## Unde se uita investitorii

Partenerul **Muşat & Asociații** subliniază ca investitorii sunt interesați ca proprietățile imobiliare pe care intenționează să le achiziționeze să nu prezinte vicii, să fie dobândite în mod legal de către proprietarii anteriori, să nu existe limitări urbanistice, tehnice sau cadastrale (i.e., servituți de utilitate publică) ce ar face dificilă sau chiar imposibilă dezvoltarea proiectului. ”Prin urmare, pe partea de analiză juridică premergătoare unei tranzacții, este destul de dificil să explicăm clienților riscurile aferente unei proprietăți imobiliare, etichetate, din păcate, în continuare drept „riscuri de țară” (ex., cererile de restituire nesoluționate nici după 20 de ani, suprapunerile cadastrale, etc.)”, adaugă avocatul.

Mai mult, sunt situații în care unele proiecte implică mai multe jurisdicții (de ex, atunci când clientul are acționariat străin sau într-o tranzacție de M&A în care componenta imobiliară este esențială), și atunci poate fi dificilă coordonarea cu celelalte jurisdicții, atât din perspectiva formalităților specifice sistemului românesc de drept, cât și din perspectiva timpului necesar parcurgerii tuturor pașilor relevanți pentru finalizarea proiectului.

„Clienții noștri vizează, în principal, clădirile de birouri, spațiile logistice, spațiile industriale și de producție, cât și magazinele de tip supermarket. De asemenea, după cum menționez și mai sus, avem în derulare și proiecte imobiliare în segmentul rezidențial. **Muşat & Asociații** colaborează atât cu companii străine, cât și cu firme românești. Printre clienții noștri tradiționali putem enumera corporații, dezvoltatori imobiliari, producători, giganți din domeniul retail, precum și bănci și fonduri de investiții. Ca un „profil” general, majoritatea clienților noștri face parte din segmentul „maturizat” al pieței”, mai spune **Monia Dobrescu**.

---

„În primul rând, cadrul legislativ rămâne factorul cel mai important cu privire la viitoarele investiții, împreună cu (in)stabilitatea fiscală. Observăm cu toții efectele ultimelor acte normative care au impactat mediul de afaceri (a se vedea mult comentată OUG 114/2018). În subsidiar, poate că eliminarea birocrăției prin introducerea posibilității obținerii anumitor documentații online (i.e., certificate de urbanism, autorizații de construire etc.) ar putea avea un rol important în acest sector; momentan, durata de obținere a acestora este destul de mare. Astfel, procesul de autorizare a lucrărilor de construire s-ar putea desfașura cu celeritate.”

## Monia Dobrescu, Partener Muşat & Asociații

---

### Firma vrea să extindă departamentul de Real Estate în 2019

Datorită volumului mare de muncă, dar și a numărului în creștere a proiectelor care vizează industria imobiliară, **Muşat & Asociații** va extinde departamentul de *Real Estate*. În prezent, echipa are în structură sa peste 20 de avocați cu experiență în dreptul imobiliar și al construcțiilor, fiind coordonată de **Monia Dobrescu**, avocat cu o experiență de peste 16 ani în acest domeniu. ”Cu certitudine avem în plan extinderea departamentului de *Real Estate* în anul 2019, atât prin cooptarea de noi avocați specializați pe această arie de practică, cât și prin promovarea internă a avocaților noștri, mai ales în contextul în care avem o abundență de mandate pe această arie de practică”, a declarat **Monia Dobrescu**.

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