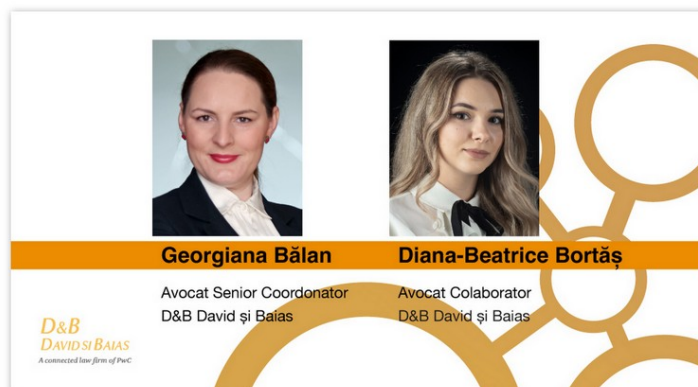


De ce a crescut importanța ”clauzelor verzi” în contractele de închiriere?



Prevederile europene referitoare la obligațiile de raportare privind durabilitatea - care vizează factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG) - au fost transpuse în legislația națională prin Ordinul nr. 85/12.01.2024, publicat pe 26 ianuarie. Ca urmare, societățile comerciale și administratorii acestora vor avea o serie de obligații printre care și cea de a pregăti un raport privind cele trei aspecte ESG, care se va aplica, treptat, în funcție de anumite criterii.

Primele care vor avea obligația de raportare, chiar pentru anul 2024, vor fi entitățile de interes public cu peste 500 de angajați. Pentru 2025, obligația se va extinde la companiile care îndeplinesc cel puțin două criterii dintre următoarele: 50 de angajați, 4 milioane de euro activ net și 8 milioane de euro cifra de afaceri, iar pentru anul 2026 vor intra în sfera obligației toate întreprinderile mici și mijlocii listate.

Raportarea se va face în anul următor pentru fiecare an de referință.

Care este impactul în sectorul imobiliar?

În sectorul imobiliar, mulți dintre marii dezvoltatori pregătesc și publica deja rapoarte de sustenabilitate. Pentru aceștia, experiența anilor trecuți poate face mai facilă trecerea către raportarea obligatorie. Pentru restul, procedura de raportare poate însemna un proces anevoios de colectare a informației din diverse fluxuri operaționale sau de la chiriași, sistematizarea acestora și îndreptarea politicilor curente sau implementarea de noi politici de la caz la caz (de luare a deciziilor, de mediu, de securitate în munca, de cunoaștere a clientelei etc).

Obligația de raportare se va aplica în mod similar și chiriașilor care, la rândul lor, trebuie să facă eforturi de colectare și sistematizare a informațiilor, inclusiv cu privire la factorii de mediu și, în particular, cu privire la elementele de mediu ale clădirii în care își desfășoară activitatea. Prin urmare, în perioada următoare dezvoltatorii imobiliari vor fi supuși unei presiuni suplimentare din partea chiriașilor pentru a transmite informații relevante în ceea ce privește clădirea și spațiul închiriat.

Ordinul reglementează, în principal, obligația de raportare și nu obligă direct dezvoltatorii sau chiriașii să își împartășească unul altuia informațiile de care fiecare are nevoie pentru raportul de durabilitate. Ne situăm astfel în fața unei colaborări voluntare care depinde de bunăvoința celeilalte părți, dar și de gradul de sistematizare a informațiilor la nivelul intern al fiecăreia dintre părțile contractante.

În absența unei obligații legale de împărtășire a informației relevante, procesul de colectare a informațiilor cu privire la durabilitate, precum și procesul de implementare a politicilor de mediu sau de altă natură poate avea de suferit.

Soluția este reglementarea în cuprinsul contractului de închiriere a obligațiilor specifice în ceea ce privește durabilitatea, așa numitele „clauze verzi” din contractele de închiriere care sunt deja o practică curentă în țările vestice precum Franța sau Germania. Numai prin reglementare contractuală se poate depăși caracterul incert al executării voluntare și se poate crea un cadru juridic clar de colaborare.

Ce sunt clauzele verzi?

Clauzele verzi reprezintă prevederi specifice incluse în contractele de închiriere care urmăresc integrarea principiilor ESG în activitățile și operațiunile părților implicate. Aceste clauze încurajează comportamente responsabile și durabile și promovează o utilizare eficientă a resurselor naturale, utilizarea resurselor regenerabile, gestionarea deșeurilor, calitatea aerului interior, reducerea emisiilor de carbon, respectarea standardelor sociale și angajamentul față de bunele practici de guvernanta.

În contractele de închiriere aceste clauze pot reglementa, de la caz la caz, următoarele aspecte:

- colaborarea părților în procesul de raportare și obligația de a furniza una celeilalte informații cu privire la factorii de mediu, factorii sociali și de guvernanta;
- implementarea unor măsurilor de eficiență energetică, utilizarea unor echipamente și sisteme specifice pentru reducerea consumului de energie și stabilirea de obiective comune pentru utilizarea de energie regenerabilă;
- adoptarea unor practici pentru conservarea resurselor naturale, cum ar fi apa și materiile prime, instalarea de echipamente eficiente în consumul de apă și implementarea unor politici de achiziție durabilă;
- adoptarea unor practicilor responsabile cu privire la gestionarea deșeurilor, implementarea unui sistem comun de reciclare și stabilirea regulilor clare pentru eliminarea deșeurilor;
- crearea unui mediu de lucru sanatos și sigur în clădirea închiriată, asigurarea condițiilor adecvate de lucru, implementarea programelor de sănătate și siguranță și promovarea bunăstării angajaților;
- asigurarea accesibilității spațiului pentru persoanele cu dizabilități, promovarea unui mediu de muncă inclusiv și luarea în considerare a amenajărilor spațiului pentru sprijinirea diversității și incluziunii sociale;
- adoptarea practicilor de guvernanta transparentă și etică, raportarea periodică a performanțelor ESG și respectarea unor standarde înalte de etică în afaceri;
- stipularea respectării certificatelor sau standardelor internaționale de sustenabilitate, cum ar fi LEED sau BREEAM sau obținerea și menținerea certificatelor recunoscute la nivel global.

Clauzele verzi pot varia în funcție de nevoile specifice ale părților implicate și de particularitățile fiecărei clădiri sau ale contractelor de închiriere. Ele trebuie să fie clar formulate și să reflecte angajamentul real al părților față de principiile ESG. În funcție de prioritatea pe care fiecare entitate o acordă implementării principiilor ESG, clauzele pot fi formulate ca simple obligații de colaborare sau angajamente de principiu, până la obligații riguroase a căror nerespectare poate atrage sancțiuni pe tarâm contractual.

Noile cerințe de raportare obligă indirect atât chiriașii, cât și proprietarii să dezvolte și să implementeze procese interne care să asigure monitorizarea și raportarea adecvată a performanțelor ESG. Implicit, părțile vor fi împinse către o colaborare mai strânsă atât pentru a asigura un flux eficient de informații, dar și pentru a îndeplini cerințele ESG într-un mod coordonat.

Dincolo de sfera contractuală, clauzele verzi din contractele de închiriere pot deveni modalități eficiente de implementare a principiilor ESG și de a contribui la dezvoltarea sustenabilă a sectorului imobiliar. Aceste clauze pot aduce beneficii atât proprietarilor, cât și chiriașilor, prin obligarea la reducerea costurilor operaționale, îmbunătățirea reputației și conformitatea cu cerințele legale. De asemenea, ele pot juca un rol important în protejarea mediului și în crearea unor comunități mai sustenabile prin impunerea și facilitarea practicilor responsabile în domeniul imobiliar, precum eficiența energetică, gestionarea durabilă a resurselor și promovarea unor opțiuni ecologice.