

# Ce înseamnă selecția după criteriul prețului cel mai scăzut

Prețul cel mai scăzut a devenit criteriul prioritar de comparație și de selecție a proiectanților, mai ales în domeniul achizițiilor publice. Aceasta în contextul în care nu prea există personal specializat în instituțiile care gestionează bani publici și nu este conștientizată nevoia de a apela la consultanți în momentul în care sunt luate decizii în privința investițiilor. arhitectul Bogdan Babici, directorul general Tecon este de părere că “Un preț mic nu poate să fie realizat decât dacă și costurile pe care le are cel care prestează serviciul sunt foarte mici, iar asta înseamnă timp foarte redus sau o calitate a prestațiilor foarte scăzută. Nu se poate și bun și ieftin și repede”.

Cel mai adesea, calitatea în investițiile publice se limitează la acel nivel tehnic minim, care este obligatoriu și face abstracție de calitatea vieții pe care proiectul trebuie să o genereze. Calitatea se oprește în cel mai bun caz, în foarte multe situații, la a fi asigurat un nivel tehnologic satisfăcător, în sensul că acea clădire trebuie să corespundă normativelor, standardelor și să corespundă din punct de vedere al comportării ei în timp, pe o perioadă garantată conform legislației.

“Lumea nu mai ia în calcul contribuția construcțiilor la calitatea spațiului construit și la calitatea vieții efectiv. Dimensiunea frumosului din arhitectură nu mai este cuantificată în aprecierea calității unei construcții în zilele noastre”, subliniază domnul Babici. În opinia sa, optimizarea costurilor nu ar trebui să elimine ideea de calitate a lucrărilor. Este firesc, mai ales când este vorba de bani publici, să existe preocuparea privind eficiența cu care sunt cheltuiți acești bani. Problema este că lumea nu reușește să facă



Arh. Bogdan Babici, director general Tecon

această separație între eficiență și prețul scăzut.

În aprecierea prețului cel mai scăzut trebuie luate în calcul nu numai costul edificării clădirii, ci și cheltuielile aferente perioadei de exploatare.

“Foarte multă lume apreciază prețul mic luând în calcul strict costurile de investiție, fără să poată să anticipeze costurile de exploatare, ce înseamnă costuri privind utilitățile într-o clădire care nu asigură toate performanțele de izolare, conservare și economisire a energiei, ce înseamnă costurile de reparare a unei clădiri. Toate aceste costuri, în realitate, sunt scăpate din vedere și nu realizăm că un cost al clădirii trebuie cuantificat pe perioada ei de existență. Acesta este prețul total”, subliniază domnul Babici.

## Beneficiarii privați pun accentul și pe costurile de exploatare a clădirii

Investitorii privați din țările dezvoltate iau foarte serios în calcul

costurile de exploatare a clădirii. Ei fac mult mai puțin rabat în ceea ce privește calitatea tehnologiilor incluse în construirea unei clădiri. Pentru că la noi nu se face asta, costurile pe metrul pătrat construit pentru funcțiuni similare sunt mult mai mici în România comparativ cu alte țări europene.

“Întotdeauna străinii încearcă să lucreze cu ultimele tehnologii, conștientizând această viteză de evoluție, care automat aduce deprecierea clădirii în timp”, argumentează domnul Babici. În România tehnologiile de ultima generație se utilizează în multe componente ale clădirilor realizate mai ales pentru mediul privat. De regulă, beneficiarii privați pun foarte mare accent pe costurile de exploatare și întotdeauna realizează că o investiție trebuie să aibă costuri de exploatare cât mai mici pentru ca acea clădire să fie profitabilă.

În schimb, beneficiarii nu conștientizează importanța arhitectului în economia investițiilor

pe care le fac, dincolo de simpla proiectare a clădirii.

“Adesea, ne întâlnim cu situații în care primul pas gândit de investitor este să facă o mare economie la angajarea arhitecților și proiectanților care urmează să pună pe hârtie și la dispoziția sa toată strategia și toate documentele pe baza cărora se vor cheltui banii”, adaugă domnul Babici.

Riscurile pe care și le asumă arhitecții sunt mari în condițiile în care, la investiții publice, de exemplu, se acceptă un cost de proiectare sub 2% din valoarea de construire, în condițiile în care un nivel onorabil ar fi de 10-12%. Aceasta în contextul în care un bun management al proiectului poate aduce reduceri de costuri de peste 10-15%, mai ales pe partea de achiziții de materiale. Prin urmare, cu ușurință s-ar putea strecura în

costurile totale ale investiției inițiale un prag mult mai generos pentru proiectarea de arhitectură, consideră domnul Babici. El adaugă: “Trebuie să recunoaștem că în societate există și jucători care, în schimbul oferirii unor servicii de proiectare de slabă calitate, practic prețuri imbatabile, făcând practic «dumping», de care, din păcate, mulți beneficiari se bucură, fără să cunoască ce presupune un cost de proiectare. În general, oamenii dau bani pe lucruri palpabile și atunci este greu să-i convingem că există o diferență între niște simple hârtii cu care rezolvi o primă etapă de autorizare de construire, pe care toți o valorizează atât de mult, și ceea ce presupune un proiect complet pentru edificare”.

## Cum este ales proiectantul

Uzual, beneficiarii privați își aleg proiectanții pornind de la informarea pe cont propriu și de la recomandări.

“De asta este destul de important

să avem beneficiari mulțumiți. Cu mulți dintre ei am mai lucrat înainte și au revenit la noi. Este foarte important să știe lumea despre tine ca proiectant, despre viziunea ta, fiindcă este o chestiune de gust. Beneficiarul vine către proiectantul pe care îl apreciază ca fiind aproape de sufletul său”, consideră arhitectul Bogdan Babici. Atunci când își aleg proiectantul, dezvoltatorii internaționali se ghidează întâi după portofoliul și renumele biroului de proiectare. Apoi, indiferent de renumele biroului de proiectare, investitorii privați solicită asigurări profesionale, care acoperă riscurile privind proiectarea. Componenta de proiectare are două paliere: un palier de concept și design și un palier de proiectare tehnologică și implementare. Primul palier este mai specific și mai apropiat arhitectului, în timp ce a doua componentă este mai pragmatică, mai apropiată de inginerie. De aceea, în foarte multe țări din Europa și în alte părți există o distincție clară între aceste



specializări: arhitectura axată mai mult pe partea de creație și arhitectura tehnică, înclinată spre

rezolvarea detaliilor tehnice. În schimb, România este una dintre țările în care arhitectul este polivalent. Inginerii intervin în procesul de proiectare strict în dimensionarea structurii de rezistență și în conceperea și dimensionarea sistemelor electromecanice, de instalații și echipamente ale clădirii. Arhitectul rămâne în totalitate răspunzător pentru elementele de construire, care de multe ori includ o componentă tehnică. Prin urmare, arhitectul trebuie să cunoască foarte bine materialele de construcții, specificul și capacitatea constructorului, depășind nivelul de pregătire oferit de școala de arhitectură. Din acest motiv, tind să apară sincopă între proiectare și implementare. “Măsura în care această sincopă poate fi umplută de birourile de proiectare, de multe ori, face diferența între prețurile corecte de proiectare și prețurile subevaluate de proiectare. Ea ține de capacitatea arhitecților de a oferi informațiile necesare, în așa fel încât proiectul să fie dus la bun sfârșit așa cum și-l doresc ei și beneficiarii”, este de părere domnul Babici.

**Beneficiarii publici își doresc o calitate mai bună, dar nu au sprijinul legal să o ceară**  
Proiectele publice constituie o

mare provocare pentru proiectanți pentru că sunt greu de realizat lucrări de calitate în bugete foarte restrictive. În investițiile publice, din păcate, în foarte multe situații proiectanții se lovesc de această necesitate de a răspunde unui electorat: să fie făcute cât mai multe cu costuri cât mai mici. “Principiul nu este în sine unul greșit, dacă satisface toate componentele, și de eficiență și de sustenabilitate, numai că trebuie să ai simțul acesta, să vezi până unde se poate merge și ce înseamnă mult, puțin, ieftin sau scump. Din păcate, dimensiunea construirii este judecată, fără expertiză, de mulți din afară specialității noastre, având informații superficiale cantitativ și foarte limitate. Ne-am confruntat cu situații în care a trebuit să facem clădiri publice și am fost judecați că am făcut prea scump, doar respectând standardele europene în echiparea clădirii, din care au rezultat costurile. Se pot face clădirile și dacă scădem costurile, dar sunt în afara standardelor. Ori modificăm standardele, ori creștem un pic prețul”, recomandă domnul Babici. În comparație, în general investitorul privat solicită mai degrabă soluții mai bune, nu mai slabe, pentru că înțelege importanța lucrului bine făcut. “Și autoritățile publice identifică



această necesitate a calității în construcții, dar, din cauza modului interpretabil în care pot fi trași la răspundere că au prioritizat către calitate, le este frică. Dacă este cel mai ieftin, nimeni nu le poate imputa nimic”, adaugă domnul Babici.

În România, lucrările publice de proiectare și execuție sunt scoase la licitație fără a defini în caietele de sarcini standarde de calitate, funcționalități și nevoi pe care clădirea trebuie să le satisfacă. În alte țări, conceptul de proiectare și execuție îi dă antreprenorului general posibilitatea să ofere servicii pe baza unui concept care a fost stabilit printr-un concurs de arhitectură. Concret, în urma identificării oportunității și disponibilității economice, se face un concurs de idei din care rezultă un concept. Pornind de la acest concept inițial este angajat un antreprenor general care să îl proiecteze și execute întocmai, cu respectarea standardelor și a normelor.

Un prim pas în realizarea unei investiții publice ar trebui să fie elaborarea unui studiu de fezabilitate, din care să rezulte o



dimensiune a investiției, o derulare a fluxurilor de numerar și o clarificare a funcțiilor. În multe situații, studiul de fezabilitate nici nu contează. În alte situații, mai nou, autoritățile publice impun în studiile de fezabilitate un grad atât de înalt de aprofundare încât excede cadrul studiului de fezabilitate și intra în partea de proiect tehnic.

## Unele exigențe de proiectare din România au devenit mai aspre decât în UE

O altă provocare în domeniul proiectării este dată de standardele pe domenii colaterale arhitecturii și proiectării de arhitectură - standarde de sănătate, de siguranță în exploatare, de siguranță la incendiu - ce sunt elaborate de oameni care nu au o

experiența reală a proiectării de arhitectură și a evaluării pericolelor. “Noi, arhitecții, suntem în multe situații pur și simplu puși în fața unor reguli, legi sau norme care desființează arhitectura și pe care, mai rău decât atât, le regăsim doar în România. Sunt deja foarte multe situații de clădiri proiectate în spațiul european, după standarde europene de siguranță, care sunt inferioare standardelor din România. Am ajuns ca în privința siguranței la incendiu a clădirilor să vrem să fim mai exigenți decât Uniunea Europeană”, atrage atenția domnul Babici.

Echipa de proiectanți, arhitecți și ingineri este reponsabilă pentru comportarea clădirii, numai că și responsabilitățile acestea sunt discutabile, fiindcă sunt multe elemente care intervin înaintea și pe parcursul execuției. De exemplu, în cazul investițiilor publice, proiectanții nu au dreptul prin lege să specifice clar în proiect ce material sau echipament să fie folosit, invocându-se limitarea concurenței. Atunci, trebuie menționate niște produse generice și se găsesc tot felul de echipamente și utilaje neconforme, dar care satisfac criteriul performanței economice și care, prin urmare, nu pot fi respinse. În aceste condiții, proiectantul nu mai poate să garanteze pentru clădire. “Această noțiune de garanție și responsabilitate pentru o clădire nu poate să fie decât suma garanțiilor elementelor constituente. Dacă nouă, ca proiectanți, ne este luat acest instrument de a putea prevedea clar în text lucruri în care

■ **Cel mai mare proiect la care lucrează în prezent echipa Tecon se referă la realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte în București, care va îngloba și edificii de patrimoniu.**

“Încercăm să aducem la viață anumite clădiri industriale, să le refuncționalizăm și să le reintroducem în circuitul civil, făcând o negociere între interesul unor investitori privați și interesul unor autorități publice care încearcă să conserve niște clădiri de patrimoniu. Suntem în stadiul de proiectare, probabil că implementarea, construcția efectivă, va avea loc în 2018”, precizează arhitectul Bogdan Babici.

Ansamblul va fi edificat pe terenul fostei fabrici de bere Grivița, din zona Orhideea. Noua investiție va îngloba trei clădiri de patrimoniu, care vor fi restaurate. Proiectul va fi realizat pentru dezvoltatorul lituanian Hanner.

Ansamblul multifuncțional va dispune de o suprafață construită supraterană de circa 50.000 de metri pătrați. În jur de 50% din suprafață va fi rezervată componentei rezidențiale, 25-30% componentei de spații de birouri, iar restul va fi ocupat de spații de retail.

Un alt proiect de anvergură al echipei Tecon vizează proiectarea unui alt ansamblu

**multifuncțional, cu o componentă rezidențială dominantă pe Bd. Theodor Pallady nr. 287. Documentația este în curs de aprobare la nivelul Primăriei Capitalei.**

În paralel, Tecon lucrează la o serie de studii de fezabilitate pentru diverși beneficiari care dețin active imobiliare valoroase, pentru a găsi formula în care acestea pot fi redade publicului. Totodată, echipa Tecon elaborează studii asupra modului în care pot fi dezvoltate actualele infrastructuri de învățământ din mediul urban și cum pot fi ele completate pentru a răspunde noilor cerințe. 2017 este un an promițător pentru Tecon, cu condiția să fie depășite blocajele din procedurile de autorizare. “Anul a început foarte bine, identificăm o intensificare a interesului pentru proiectare. Beneficiarii încearcă să dezvolte investiții pe toate domeniile: rezidențial, industrial etc. În continuare, principala opoziție este dată de domeniul autorizării și avizării clădirilor. Este cea mai dificilă etapă de parcurs și care, din păcate, generează o mare impredictibilitate în domeniul nostru. Nu mai putem angaja termene, nu mai putem angaja contractual nimic, fiindcă nimic nu este predictibil, nu este transparent”, afirmă arhitectul Bogdan Babici.

avem încredere și care au garanții bine definite, date de producătorii lor, nu putem da noi o garanție superioară”, atenționează reprezentantul Tecon.

În opinia sa, o formă mai simplă pentru asigurarea unui nivel minim de calitate în proiectele publice, ar fi extinderea termenului de garanție solicitat pentru materiale și echipamente.

#### Ce definește calitatea clădirii

Buna calitate a unui proiect nu se evidențiază decât după ce clădirea este edificată. Atunci se vede dacă ea corespunde nevoilor și așteptărilor beneficiarului, poate cel mai important aspect, dar și standardelor și normelor tehnice și, eventual, dacă primește aprecierea criticii de specialitate.

Nu întotdeauna un concept foarte bun de arhitectură poate fi susținut din punct de vedere material de către beneficiar. Conceptul este bun în măsura în care răspunde necesităților beneficiarului, nu există un alt criteriu general valabil pentru apreciere. Dacă există de la bun început încredere și

transparență între proiectant și beneficiar, atunci investitorul poate să își stabilească un buget și un plan de afaceri, pe care doar să le ajusteze ulterior.

“E foarte important pentru un creator de arhitectură să aibă o dimensiune efectivă a investiției, tocmai pentru a pune în valoare cel mai important lucru pe care ar putea să-l facă un arhitect - prioritizarea resurselor în cadrul unui proiect pentru a satisface ordinea cerințelor beneficiarului. El trebuie să vadă cât să aloce confortului, siguranței în exploatare, designului. În momentul în care are o dimensiune a bugetului știe foarte clar care sunt cheltuielile obligatorii de care nu poate face abstracție, chestiuni de rezistență, de echipare și își dă seama câte resurse îi rămân pentru dezvoltarea conceptului arhitectural, în așa fel încât să se pună la adăpost de pericolul de a supraevalua proiectul. Și atunci, în funcție de dimensiunea bugetului, ești mai mult sau mai puțin auster în abordare”, explică arhitectul Bogdan Babici.

Sunt investitori cu experiență care realizează că dimensiunea costului inițial nu este chiar determinantă pentru o investiție și care cer clădiri cât mai performante, chiar dacă la prima vedere ar putea fi considerate scumpe.

În general, valoarea mai mare din buget este alocată pentru echiparea clădirii. Au început să apară și la noi cereri pentru clădiri foarte eficiente din punct de vedere energetic, clădiri inteligente; componenta verde începe să aibă un cuvânt de spus din ce în ce mai puternic, motiv pentru care cresc costurile de proiectare și de execuție, dar eficiența clădirilor este mai bună, au costuri de întreținere și mentenanță mai mult decât suportabile și costuri mici cu consumurile de utilități.

#### Calitatea poate să însemne și simplitate

Un proiect de calitate nu trebuie să fie complicat în mod inutil. Cel mai complicat lucru este să faci un lucru simplu, fiindcă acesta este epurat de tot bagajul de componente

inutile și asta înseamnă o judicioasă și eficientă cheltuire a banilor.

Pe de altă parte, linia curată și simplă a proiectelor reprezintă și o solicitare profesională. “Noi încercăm să obținem un maxim de efect cu un minim de efort. Și pentru chestia asta, minimalismul care e atât de prezent în societatea de astăzi, pare să fie un răspuns. Minimalismul este dincolo de o dimensiune a esteticii arhitecturii, este mai degrabă o definiție care se referă exact la a scoate din compoziție toate elementele nenecesare, parazitare și a genera elemente multifuncționale, care pot să preia mai multe roluri într-o estetică arhitecturală”, își explică filosofia de lucru arhitectul Bogdan Babici. ■

**DRIVEN BY  
DAYLIGHT**

**JET** Group



#### JET-VARIO-THERM Sistem eficient energetic

Sistem eficient de luminator continuu proiectat pentru optimizare energetică pentru clădiri noi sau pentru renovări

○ **Profilul de baza** din PVC multicameral reduce valoarea coeficientului  $U_w$  comparativ cu profilul de aluminiu cu o singură cameră

○ **Profilul de acoperire din aluminiu** oferă suport pentru partea vitrată și protecție împotriva factorilor externi

○ **Profilul de conectare cu soclul** reduce verificabil efectul de punte termică și îmbunătățește coeficientul  $U_w$  cu până la  $0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

pentru mai multe informații:  
[www.jet-group.ro](http://www.jet-group.ro)

