

## Achiziții publice

## Timp, bani, construcții și ... responsabilități

Arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România



arh. Șerban Țigănaș, președinte OAR

Mă voi referi din nou la achizițiile publice pentru că au un rol fundamental în organizarea pieței construcțiilor. De data aceasta să vorbim despre timp. Timpul este bani, dar și banii sunt timp, respectiv dacă resursele necesare proiectării sau construirii nu sunt suficiente, procesele respective nu se pot derula în timpul necesar lor. Modalitatea preferată de administrațiile românești pentru achizițiile din domeniul investițiilor din construcții este bine instalată în practică. Drumul scurt, cu doar doi pași, studiul de fezabilitate și contractul de proiectare - execuție este, așa cum am relevat cu mai multe ocazii, o formă care poate fi comodă

■ **Studiile de fezabilitate sunt sumare, superficiale, făcute să spună ceea ce vor să audă comandarii lor, adică faptul că investiția este posibilă, nu costă mult și durează puțin.**

pentru investitor, dar poate fi dezastruoasă pentru investiție. Plasarea tuturor responsabilităților în sarcina unui antreprenor general, pe baza unui studiu de fezabilitate de cele mai multe ori sumar, formal și departe de realitate, pune investițiile în situația de a depinde mai mult de șansă decât de planificare și contracte. Un studiu retrospectiv al investițiilor din bani publici, care să observe ce s-a prevăzut prin studiile de fezabilitate, cum au fost configurate proiectele, ce buget li s-a oferit și mai ales cât timp a fost prevăzut pentru proiectare și construire, ne-ar putea arăta care este în general distanța dintre prevederile acestor studii de fezabilitate și ceea ce s-a realizat de fapt pe baza lor. Administrațiile românești sunt caracterizate în general, cu excepțiile de rigoare, de criza de timp atunci când este vorba de

planificarea investițiilor. De aici pornește practica studiilor de fezabilitate sumare, superficiale, făcute să spună ceea ce vor să audă comandarii lor, adică faptul că investiția este posibilă, nu costă mult și durează puțin. Scenariile economice prevăzute de aceste studii, care ar trebui să se refere la costurile de utilizare și mentenanță, la amortizare și profitabilitate nu sunt niciodată chestionate după recepționarea investițiilor. Astfel, nimeni nu învață mai nimic din această practică.

Conceptul foarte actual de cost pe durata ciclului de viață al construcției ne este încă străin.

În studiile de fezabilitate nu se preconizează un ciclu de viață pentru construcții, nu se fac simulări realiste corelate cu garanțiile pentru diferite materiale și sisteme constructive și nimeni nu este informat că timpul lucrează... Pentru fiecare construcție este necesară refinanțarea reabilitării, care trebuie gândită încă de la începutul funcționării sale. Ceea ce este

ulterior e că toate acestea se cunoșteau foarte bine și în timpul statului centralist și totalitar, când s-a instaurat o anumită cultură a investițiilor căreia îi mai suntem încă tributari pe anumite componente, dar am pierdut multe alte sensuri.

În ultima perioadă au început să apară în cerințele din temele de proiectare pentru investiții publice referiri la sustenabilitate, construcții eficiente și alte asemenea din această categorie foarte importantă de obiective ale proiectelor contemporane.

Din păcate, referințele sunt încă extrem de imprecise, se solicită doar o certificare în general, fără a se indica nivelul de performanță și oricum autoritățile sunt foarte nemulțumite că sistemele de certificare ale construcțiilor sunt independente și nesubordonate. Există, fără îndoială semne pozitive în sensul orientării către sustenabilitate, dar din nou timpul necesar unei astfel de tranziții se pare că este foarte lung.



■ **Drumul scurt, cu doar doi pași, studiul de fezabilitate și contractul de proiectare - execuție este, așa cum am relevat cu mai multe ocazii, o formă care poate fi comodă pentru investitor, dar poate fi dezastruoasă pentru investiție.**

Asistăm la un val recent de investiții preconizate, după o perioadă de acalmie.

Mai multe studii de fezabilitate sunt lansate ca teme pentru contracte de construire și execuție. Am studiat câteva dintre ele și am constatat că la valori de câteva zeci de milioane a construcției preconizate se alocă timpi de proiectare de două până la maximum patru luni.

Oricine lucrează în acest domeniu știe cât durează dezvoltarea unui proiect, care sunt pașii, succesiunea de specialități și corelările dintre acestea, optimizările și corecțiile necesare. Proiectele evoluează în spirală, cu feed-back, adică reveniri și reiterări care conduc spre soluțiile evaluate și acordarea multiplelor elemente care constituie complexitatea inerentă specifică tuturor construcțiilor.

De ce nu înțelegem asta în România? De ce se specifică în caietul de sarcini al unei investiții care urmează să se deruleze prin Compania Națională de Investiții, la nivelul de peste cincizeci de milioane de lei, că proiectarea trebuie să dureze sub două luni și jumătate? Nimeni nu poate face așa ceva complet și corect, performant și profund. Totuși, toți contractorii acceptă fără să comenteze aceste date și iată se semnează contracte după contracte cu timpi total nerealști, care nu vor fi niciodată respectați. Ce se întâmplă în continuare? De obicei se predă un proiect incomplet, care să permită începerea șantierului și de aici pornesc toate problemele.

Vor apărea inevitabile modificări datorate aprofundărilor ulterioare. Anumite soluții preconizate inițial, care nu au avut timpul să se maturizeze, apar și trebuie implementate, dar burocrăția aprobărilor succesive îngreunează însăși optimizarea proiectului și adoptarea de soluții mai

bune în cadrul evoluției lui.

Privind din altă perspectivă, transformând costurile de proiectare contractate în timp, cunoscând valorile salariilor și ale cheltuielilor indirecte, ne rezultă că în aceste, să spunem trei luni de zile, la proiect ar trebui să lucreze câteva sute de persoane, ceea ce este departe de realitate. Aceasta chiar în condițiile în care, se știe, valorile care se contractează pentru proiectare în România sunt de circa trei - patru ori mai mici decât media europeană. Resursele nu sunt corelate cu timpul, în mod evident. Unde e logica?

Să aruncăm o privire acum asupra responsabilităților pentru care se percepe o garanție de bună execuție. S-a constatat că perioadele de garanție de doi ani de la recepția la terminarea lucrărilor, până la recepția finală, acoperite de garanții, nu sunt suficiente și că obiectivele realizate încep să aibă probleme în anul trei, patru de existență.

Simplu de corectat, lungim perioada de garanție. Am observat la proiectele despre care discutăm, din generația care se lansează acum în contractare, că se discută de 60 - 80 de luni, durată totală de contract, din care majoritatea timpului este perioada de garanție. Fonduri mari blocate, fără dobânzi, de fapt finanțare prin antreprenori. Operatorii privați ajung astfel să finanțeze parțial investițiile publice.

Să fie oare sănătos? Dintr-o perspectivă a te asigura mai mult



înseamnă a risca mai puțin. Din cealaltă perspectivă, a fi mai îndatorat înseamnă a avea nevoie de resurse mai mari, deci a costa mai mult.

Secretul construirii inteligente este echilibrul între ceea ce se cere și ceea ce se oferă pentru a se realiza investiția. Timpul există, este și el material de construcție.

Timpul este bani, în afaceri. În construcții, timpul, atunci când lipsește, înseamnă bani pierduți prin lipsa de calitate. În construcții poți ajunge să ai oricât de mulți bani, dar să nu poți cumpăra timpul necesar maturizării și realizării unui proiect.

Dacă am ține o evidență, am face o analiză după fiecare investiție publică, am compara ceea ce s-a prevăzut în studiile de fezabilitate

■ **La valori de câteva zeci de milioane de euro a construcției preconizate se alocă timpi de proiectare de două până la maximum patru luni.**

cu ceea ce s-a realizat, am constata valoarea necesară a timpului. Iar dacă am avea înțelepciunea să privim și în jurul nostru, spre statele europene care sunt performante în zona investițiilor publice, am învăța și mai mult.

O întreagă civilizație a construirii s-a dezvoltat și a progresat observând cu fiecare construcție nouă ce a funcționat bine și ce a creat probleme. Obiectivarea acestor observații a condus de foarte multe ori la inovații substanțiale. De ce să nu învățăm din propriile experiențe și mai ales din ale altora? Pentru a nu le numi eșecuri? Nu trebuie considerate eșecuri ci realități. În construcții este o greșeală fundamentală să privești lucrurile doar în alb și negru, reușit sau greșit. Calitatea și valoarea vin din nuanțele imperfecțiunii inerente ale oricărei construcții. Cu toții știm asta, dar parcă nu ne vine să credem. Suntem în epoca "big data", în care a folosi ceea ce se cunoaște înseamnă a putea progresa rapid. Iar concluzia acestui eseu este una simplă: a aloca pentru procesele realizării timpul corect, bine dozat, realist și argumentat, este parte fundamentală din soluția pentru a avea construcții de calitate, ceea ce sper, ne dorim cu toții. ■

