

Cum alegi și cât plătești arhitectul?

dr. arh. Șerban Țigănaș



dr. arh. Șerban Țigănaș

Am primit mai multe întrebări de la ARENA Construcțiilor. Ca de obicei, am acceptat provocarea de a le răspunde. Să încep cu prima, la care poate v-ați mai gândit sau urmează să vă gândiți: cum îți alegi arhitectul?

În primul rând trebuie să îți definești propriile așteptări legate de proiectul dorit, pentru că la acestea trebuie să răspundă arhitectul. Trebuie să înțelegi că a lucra cu un arhitect înseamnă o colaborare, un dialog, o relație pe termen destul de lung și nu o delegare a unor probleme. Va însemna și un contract în care nu numai arhitectul va avea îndatoriri și termene.

Ceea ce reprezintă orice arhitect este portofoliul său de lucrări realizate, pe care trebuie să îl observați, reputația, pentru care e bine să aveți recomandări de la alți clienți și, fără îndoielă, un dialog din care să rezulte că interesul pentru realizarea proiectului este reciproc și la același nivel.

Nu lucrați cu un arhitect înainte de a face un contract clar și complet, care lămurește și descrie pentru ambele părți ceea ce urmează a fi

realizat și în ce condiții. Nu faceți, însă, un contract doar pentru a fixa în mare elementele colaborării și prea repede, pentru că astfel apare riscul de a înțelege diferit de arhitectul cu care începeți să lucrați natura procesului de elaborare a proiectului.

Un sfat important ar fi acela de a nu încerca să restrângeți misiunile pe care le contractați cu arhitectul, pentru ca astfel să puteți scădea onorariul pe care îl veți plăti. Acele responsabilități sau activități pe care le exceptați tot trebuie acoperite de cineva. Dacă nu le va face arhitectul, altcineva le va îndeplini mai greu sau mai costisitor pentru proiectul acestuia. Cea mai recomandabilă formulă de a lucra cu un arhitect este aceea de a contracta "misiuni complete". Atenție, însă! Nu comparați onorariul pentru misiunile complete cu ceea ce aflați despre nivelul de onorarii din piață pentru proiecte similare.

Ceea ce așteptați de la un arhitect este de obicei o combinație între ceea ce este minim necesar pentru ca un proiect să fie realizat în concordanță cu o temă și ceea ce arhitectul trebuie să facă pentru a obține calitatea și performanțele dorite. O temă, pe care trebuie să o furnizați sau să o definiți împreună cu acesta, să o avizați, autorizați și apoi să o folosiți ca

bază pentru un contract de execuție, de construire, sau mai multe, pe tipuri de lucrări, în funcție de opțiune.

Trebuie să știți că un proiect bun poate duce la o construcție sau amenajare deficitară sau ratată, dacă arhitectul nu este implicat în urmărirea modului în care se realizează lucrările. Pe de altă parte, un proiect lipsit de calitate poate să fie autorizat, dar în niciun caz nu va duce la o lucrare reușită, oricât de mult vor încerca constructorii să salveze sau transforme ceea ce au de făcut.

Și încă ceva: nu puțini oameni care au trecut printr-o experiență a proiectării și construirii din postura de clienți și investitori mi-au spus că, dacă vor trebui să mai facă încă o dată așa ceva, vor ști cum să o facă altfel. Asta înseamnă că o astfel de experiență este complexă și dificilă, plină de momente în care doar încrederea și implicarea pot conduce la soluțiile cele mai bune.

Concursul de arhitectură

Mai există un mod de a alege arhitectul, care se potrivește proiectelor ample, și mai ales situațiilor în care clientul nu este o persoană, ci o instituție, o organizație sau o firmă: concursul de arhitectură. Chiar și pentru lucrări mai



mici puteți recurge la concursuri de mai mică amploare, care să vă permită să alegeți pe baza unor direcții pentru viitoarele proiecte, oferite de cei invitați să o facă.

Aici se poate discuta mult, pentru că nu e ușor să organizezi un concurs bun. Dar, nu trebuie să uitați că nu este firesc să primiți idei și soluții preliminare de la concurenți, rezultatul unei experiențe, inspirații și munci dedicate, fără să le plătiți. Deși, mulți arhitecți, mai ales la începutul carierei, acceptă să lucreze în speranța câștigării unui contract, în avans și cu riscul de a nu îl dobândi. Este lungă discuția despre cât de acceptabil și benefic pentru fiecare și pentru profesie în general este această modalitate. Oricum, așa ceva este posibil și foarte frecvent, dar nu este neapărat benefic.

Ceea ce trebuie reținut este că orice contract reușit trebuie să dea satisfacție ambelor părți, fiind ceea ce englezii numesc "win-win".

Onorariile pentru serviciile arhitectului

Urmasoarea întrebare primită a fost: cum se calculează onorariile pentru serviciile arhitectului? Aici am putea discuta mult, deși în practică lucrurile sunt de multe ori mult prea simplificate, vulgare chiar. Dar și aceste simplificări au relevanța lor la o privire sumară, sintetică. Se vorbește despre onorariu calculat în funcție de suprafața de proiectat, adică la metru pătrat. Dar trebuie mare atenție la complexitatea lucrării, sau dacă vreți la câți metri pătrați din viitorul proiect sunt similari, repetabili și care este densitatea de elemente personalizate, de detalii particulare așteptate prin comparație cu utilizarea de elemente tip, de catalog, sau sisteme furnizate integral de cei care le produc și implementează.

Modul în care profesia de arhitect și-a calculat în timp onorariile a fost prin comparație și prin acumulări istorice care au fost transmise din generație în generație. Acolo, însă, unde au intervenit accidente istorice, așa cum a fost la noi, această acumulare de experiențe transpusă în modul de calculare a onorariilor a fost perturbată sau întreruptă, fiind foarte dificil de recuperat. A mai intervenit și tranziția la modul digital de realizare și gestiune a proiectelor, care a schimbat și continuă să schimbe costurile cu resursele de care are nevoie arhitectul pentru proiectare, dar și timpul necesar și randamentul.

Aproape o sută de ani arhitecții organizați au construit metode de calcul al onorariilor pe baza experiențelor acumulate. Aceste metode au atins o anumită complexitate care le-a făcut eficiente și acoperitoare. Ele au fost diferite de la



țară la țară, principiile rămânând similare. Chiar și în vremea, lungă la scara vieții noastre, a statului comunist, centralizat, au existat metode de calcul al onorariilor, pentru că totul trebuia controlat din punct de vedere al resurselor.

După căderea statului centralist aceste metode s-au perpetuat aproape un deceniu, pentru că ofereau un instrument logic, complex și utilizabil de a asigura resursele pentru proiectare. Instrumentul s-a perimat și a devenit din ce în ce mai inutilizabil din mai multe cauze, printre care instabilitatea monetară, inflația galopantă, devalorizările și mai ales liberalizarea și economia de piață extrem de speculativă. Ceea ce s-a pierdut a fost rolul statului de a monitoriza piața, de a colecta datele relevante și de a emite rapoarte care să dea posibilitatea tuturor celor implicați în piață să se actualizeze permanent.

Când și-au dat seama că și investițiile publice au nevoie de calculul resurselor pentru proiectare, Guvernul a lansat așa-numitele standarde de cost, de fapt o limitare doar la plafonul superior al costurilor de proiectare în raport cu valorile de investiție.

Aplicarea lor a avut un efect nefast asupra calității construcțiilor în zonele care necesită proiectare aprofundată, soluții bazate pe studii comparative menite în fond să reducă costurile, dar imposibil de realizat în condițiile limitării bugetelor pentru studii și proiectare. Au suferit probabil cel mai mult restaurările de patrimoniu și intervențiile pe clădiri existente, asimilate din perspectiva standardelor cu celelalte investiții.

Odată cu înființarea Ordinului Arhitecților din România prin lege, în 2001, s-au rescris "onorariile minime", de fapt s-a produs o metodologie de calcul al onorariilor medii, de la care nu era permis să cobori cu mai mult de 25%. Această metodă de calcul a fost pusă la dispoziția tuturor arhitecților pentru a îi informa asupra experienței colective și istorice asupra consumului de resurse tradus în onorarii necesare pentru toate categoriile de lucrări. Metoda a fost rezultatul unui efort de cercetare și sinteză a unor experți care au avut în vedere practica internațională, cu precădere cea europeană din țările vestice dezvoltate, considerând acest paralelism ca necesar și benefic. Din păcate, chiar arhitecții au fost cei care nu au reușit sau nu s-au străduit suficient să impună nivelul acestor onorarii, pentru că piața era deja de peste zece ani profund deconstruită. Diferențele între ceea ce propuneau onorariile minime și ceea ce solicitau și eventual reușeau să contracteze arhitecții pe piață erau de multe ori de peste 50%.

Totuși, în câțiva ani, datorită metodei de calcul al onorariilor furnizată de OAR, cei mai mulți arhitecți au învățat să facă o serie de calcule și să verifice cât de aproape sau de departe sunt de ceea ce recomandă profesia și de ceea ce ar fi cel mai probabil corect să contracteze. Nivelul onorariilor din piață a crescut. A mai crescut în perioada boom-ului economic care a precedat criza. Febra investițională a făcut ca numărul celor disponibili să scadă, fiind ocupați și, mai ales, ca investitorii să fie tot mai interesați de viteza proiectelor, pentru a grăbi



cicurile de vânzare, recuperare și reinvestiție. Criza a dejucat serios drumul spre normalitate a onorariilor arhitecților care s-a lovit de încă un obstacol, pe lângă drastică absență a investițiilor: interdicția din partea consiliului concurenței din Uniunea Europeană, dar și a celui național, de a mai produce și publica metode de calcul pentru onorarii, considerate contrare principiilor pieței libere.

Problema a fost atât de serioasă încât a alarmat toate organizațiile de arhitecți din țările europene, care și-au dat seama că fără metodele de calcul se va pierde o întreagă experiență și cultură a profesiei, construită prin continuitate, în timp.

Au apărut și soluții prin noi metode de calcul care nu s-au mai bazat pe proporționalitatea onorariilor cu valorile de investiție, ci cu timpul necesar pentru diferitele misiuni și faze îndeplinite de arhitecți. De fapt, au fost dezvoltate în mai multe țări, cele scandinave, în centrul sau vestul Europei, metode de calcul bazate pe timp, care existau și înainte, dar erau mai puțin utilizate, fiind mai mult aplicate pentru verificări ale rezultatelor obținute prin metodele clasice sau pentru categorii speciale de lucrări cu preponderență de efort de proiectare pentru situații imposibil de apreciat valoric. Metodele s-au bazat pe cercetări științifice și culegere de date, interpolări și medii specifice statisticii. S-a constatat că aplicarea lor a fost benefică ridicând nivelul onorariilor acolo unde arhitecții au îmbrățișat noile metode, în beneficiul calității implicării în proiecte.

Cei mai mulți arhitecți au continuat să

folosescă vechile metode de calcul, având experiență cu ele. În timp, acestea au început să fie date uitării și cei nou intrați în profesie, dar și mulți dintre cei vechi nu au mai acordat atenția cuvenită alocării resurselor, modul de calcul simplificându-se și firmele compensându-și de fapt resursele de la un proiect la altul. Profesia a devenit tot mai mult concentrată pe eficiență și pragmatism, care sunt necesare în afaceri, dar uneori nocive când e vorba de creație în condiții de optimizare din cauza bugetelor prea strânse, de aici și lipsa de confort a arhitectului în a lucra căutând soluțiile cele mai bune pentru proiecte, spre satisfacția clienților.

Ultima întrebare primită a fost dacă onorariile au crescut în ultima vreme în România. Din păcate nu pot răspunde ferm și acoperitor, pentru că în prezent nu avem la OAR un studiu recent. Avem informații despre nivelul onorariilor odată la doi ani, cu ocazia fiecărei reeditări a studiului sectorial, Sector Study, realizat de un birou de cercetare din Londra pentru ACE, Consiliul Arhitecților din Europa. Studiul este realizat on-line și rezultatele lui depind foarte mult de numărul de respondenți și de seriozitatea lor. Din păcate, arhitecții români sunt mai mult deranjați când li se cere să contribuie la cunoașterea cât mai precisă a situației și li se permite astfel să se compare cu omologii lor din celelalte țări de pe continent. Astfel, eșantioanele sunt mai degrabă sărace în ceea ce privește România, iar starea profesiei de la noi nu este foarte profund cunoscută. Ceea ce știm este că suntem în medie constant la

coada plutonului în ceea ce privește nivelul onorariilor arhitecților, dar nu neapărat și referitor la dimensiunea pieței, care este medie, în sensul că sunt țări europene în care e mult mai rău. Dacă pot răspunde din experiența și cunoștințele proprii, cred că onorariile au crescut ușor în ultima perioadă, mai ales în ceea ce privește investițiile publice și poate amenajările interioare. Motivele pot face obiectul unei discuții aprofundate, dar în general țin de maturizarea clienților care au început să conștientizeze tot mai mult faptul că o proiectare cu resurse suficiente le este mult mai favorabilă decât o economie cu arhitectul.

În concluzie, aș putea spune că problema onorariilor depinde enorm de stabilitatea și continuitatea din piața construcțiilor, ceea ce este un cadru din ce în ce mai rar în prezent. Când vorbim de economia construcțiilor din România nu putem vorbi de o maturizare evidentă și acoperitoare. Putem sesiza, însă, zone și nișe în care lucrurile evoluează, evident inconstant. Este mai bine pentru unii, mai puțin bine pentru cei mai mulți și chiar rău pentru alții. Am putea spune firesc pentru structura oricărui sector. Totuși, la o privire mai atentă, cu totul altceva decât câștigurile motivează existența celor mai mulți arhitecți de la noi, dar și din alte părți. E vorba de o speranță, o bucurie de a crea și contribui, și o formă de satisfacție pentru reușită duse uneori până la înconștientă economică. Sunt atât de mulți arhitecți care lucrează pentru că le place, găsind ei o cale de a supraviețui. Să fie oare bine pentru societate? ■

