

## Tarifarea proiectării, în funcție de valoarea și complexitatea proiectului

arh. Adrian Cristescu, West Group Architecture



arh. Adrian Cristescu, West Group Architecture

În lipsa definirii explicite a conținutului documentațiilor de proiectare, agreat de Ordinul Arhitecților, de Inspectoratul de Stat în Construcții, se produce un fenomen de concurență nelocală, clientul primind o documentație numită „proiect”, care de multe ori este incompletă. În acest sens am susține cu tărie un demers al Ordinului Arhitecților care, în opinia noastră, ar putea să pună ordine, stabilind standarde de conținut, cotații minime și maxime pentru diferite tipuri de proiect. Un astfel de demers ar reprezenta doar oficializarea unui consens la nivelul industriei în ceea ce privește condițiile minime de furnizare a serviciilor și standardele legislative și ar pune în balanță interesele tuturor părților din acest sector.

Noi susținem un mod de taxare dinamic, în funcție de valoarea proiectului și complexitatea lui. Prezentăm un exemplu utilizat în practica americană preluat din articolul Young Architect Guide: *Calculating Architectural Fees*<sup>1</sup>.

COST OF CONSTRUCTION	% BASIC FESS IN BLDG COMPLEXITY GROUP				
	1	2	3	4	5
	(least complex ----> most complex)				
up to \$100k	8%	9%	10%	11%	12%
\$100k+ to \$200k	7%	8%	9%	10%	11%
\$200k+ to \$300k	6%	7%	8%	9%	10%
\$300k+ to \$400k	5.9%	6.9%	7.9%	8.9%	9.9%
\$400k+ to \$500k	5.8%	6.8%	7.8%	8.8%	9.8%
\$500k+ to \$600k	5.7%	6.7%	7.7%	8.7%	9.7%
\$600k+ to \$700k	5.6%	6.6%	7.6%	8.6%	9.6%
\$700k+ to 800k	5.5%	6.5%	7.5%	8.5%	9.5%
\$800k+ to \$900k	5.4%	6.4%	7.4%	8.4%	9.4%
\$900k+ to \$1M	5.3%	6.3%	7.3%	8.3%	9.3%
\$1M+ to \$1.25M	5.2%	6.2%	7.2%	8.2%	9.2%
\$1.25M+ to \$1.5M	5.1%	6.1%	7.1%	8.1%	9.1%
\$1.5M+ to \$1.75M	5.0%	6%	7.0%	8.0%	9.0%
\$1.75M+ to \$2M	4.9%	5.9%	6.9%	7.9%	8.9%
\$2M+ to \$2.5M	4.8%	5.8%	6.8%	7.8%	8.8%
\$2.5M+ to \$3M	4.7%	5.7%	6.7%	7.7%	8.7%
\$3M+ to \$3.5M	4.6%	5.6%	6.6%	7.6%	8.6%
\$3.5M+ to \$4M	4.5%	5.5%	6.5%	7.5%	8.5%
\$4M+to \$5M	4.4%	5.4%	6.4%	7.4%	8.4%
\$5M+to \$6M	4.3%	5.3%	6.3%	7.3%	8.3%
\$6M+to \$8M	4.2%	5.2%	6.2%	7.2%	8.2%
\$8M+to \$10M	4.1%	5.1%	6.1%	7.1%	8.1%
\$10M+ to \$12M	4.0%	5.0%	6%	7.0%	8.0%
\$12M+ to \$14M	3.8%	4.9%	5.9%	6.9%	7.9%
\$14M+ to \$16M	3.8%	4.8%	5.8%	6.8%	7.8%
\$16M+ to \$18M	3.7%	4.7%	5.7%	6.7%	7.7%
\$18M+ to \$20M	3.6%	4.6%	5.6%	6.6%	7.6%

<sup>1</sup> <https://architizer.com/blog/practice/details/young-architect-guide-architectural-fees/>

În relația proiectanți - autorități locale, ideea majoră este că cel mai important lucru ar fi o schimbare de mentalitate, să înțelegem că ambele părți au un interes comun: edificarea unor construcții de calitate, atât din punct de vedere arhitectural, cât și tehnic. Este dificil dialogul când durata de răspuns este atât de mare și lipsită de transparență. O abordare online a procedurilor de autorizare ar aduce mai multă calitate procedurilor.

Totodată, ar fi util ca beneficiarii să utilizeze un set de instrucțiuni în relația cu arhitecții, evident, promovat de Ordinul Arhitecților. Fiecare proiect este diferit, la fel cum este fiecare client, dar și fiecare arhitect. Un ghid, care să elaboreze rolurile și așteptările fiecăruia, ar putea să rezolve multe din hibe de comunicare din partea fiecărei părți implicate, care nu fac decât să producă disfuncții în procesul de edificare a unui proiect. În ceea ce privește proiectarea clădirilor eficiente energetic contează bugetul. Totdeauna beneficiarii sunt interesați de bugetul construcției, deci rămâne în sarcina arhitecților să îi convingă de avantajele și beneficiile utilizării materialelor și tehnologiilor eficiente energetic. Este datoria noastră ca profesioniști să susținem amortizarea investiției beneficiarilor și să ne asigurăm că se vor bucura de aceasta. ma spune arh. Adrian Cristescu, West Group Architecture

## Proiectanții trebuie să facă față și provocărilor în relația cu autoritățile locale

arh. Vlad Balosin, manager general Metrik Architecture



arh. Vlad Balosin, manager general Metrik Architecture

Costurile serviciilor de proiectare sunt influențate în prezent nu numai de inflația ridicată, ci și de tehnologie.

”Optimizăm și eficientizăm procesul de proiectare prin utilizarea la maxim a tehnologiilor momentului (BIM - Building Information Modeling, Automatizări, curând AI - Artificial intelligence) pentru a fi competitivi din punct de vedere al costurilor de producție, cu menținerea standardelor de calitate care ne reprezintă”, spune arh. Vlad Balosin.

Costurile în creștere nu reprezintă singura provocare pentru proiectanți. Ei trebuie să facă față unora în relația cu autoritățile locale.

”Legislația și normativele neclare nasc interpretări variate din partea autorităților. Acestea generează întârzieri în procesul de avizare și, implicit, de proiectare. Nerespectarea termenelor legale pentru emiterea avizelor și autorizațiilor este, de asemenea, o mare problemă”, mai spune arh. Balosin.

În relația cu beneficiarii, proiectanții consideră că este de preferat ca aceștia să formuleze tema de proiectare împreună cu un specialist, care să îi ajute să mențină un echilibru între nevoi, target financiar, bugetare, costuri de utilizare etc.

Totodată, beneficiarii sunt interesați în tot mai mare măsură de folosirea în noile proiecte a materialelor și tehnologiilor noi, eficiente energetic.

”Primim din ce în ce mai multe cereri pentru proiectarea de clădiri NZEB. Investitorii își asumă costuri suplimentare în faza de construire știind că vor câștiga pe termen lung. Pompele de căldură sunt pe val. La fel, panourile fotovoltaice. De asemenea, sistemele de smart-home sunt tot mai căutate, sisteme care ajută în optimizarea consumului de energie în locuințe”, este de părere Vlad Balosin. ■