

Clauze contractuale mai “strânse”, într-o piață a proiectelor imobiliare contractată

arh. Sorin Gabrea, Western Outdoor



arh. Sorin Gabrea, Western Outdoor

Patrimoniul construit național este un subiect permanent de dezbatere, la toate nivelele. România este o țară cu infrastructură edilitară precară, iar volumul construit, pentru toate categoriile de construcții, raportat la populație și la teritoriu, este încă departe de un nivel acceptabil, din punct de vedere calitativ sau cantitativ.

Aceste constatări, alături de multe alte argumente, legate întâi de toate de ceea ce înseamnă calitatea vieții, ar justifica un ritm ridicat în activitatea de construire, atât pentru programe de infrastructură edilitară și de echipare a teritoriului, cât și în ceea ce privește construcția civilă, pentru toate programele.

Finanțarea europeană și celelalte programe guvernamentale din domeniu constituie un suport consistent pentru infrastructura de transport, în primul rând.

Vor mai fi, probabil, programe de amenajare a teritoriului – programe de irigații, de regularizare a apelor interne, alte amenajări ale teritoriului.

Proiectarea pentru aceste categorii de lucrări este intensă, iar valorile contractuale nu au scăzut.

Tendențe noi în domeniul construcțiilor civile

În domeniul proiectelor pentru obiective așa-zis “civile” – locuințe, spații administrative, comerciale, echipamente publice, etc, există două tendințe importante: programe publice, susținute de finanțări publice și programe private, finanțate în condiții comerciale de piață. Acestea din urmă sunt, evident, afectate de condiționările specifice – putere de cumpărare, inflație, condiționările băncilor, etc.

Peste toate a apărut un element suplimentar, dar deosebit de important: capacitatea instituțională a administrației publice.

În condițiile de mai sus, constatăm o îngustare serioasă a pieței pentru construcții comerciale, inclusiv locuințe, cauzată de blocajul administrativ, dar și de condițiile economice complexe.

Băncile, sub înaltul patronaj al Băncii Naționale, duc o politică de limitare a creditării, care afectează evident consumatorul individual privat. Locuința suferă cel mai mult, deși este un program cu mari și importante efecte în plan social. Proiectele pentru birouri sau pentru spații comerciale sunt afectate semnificativ, în condițiile unor mutații comportamentale, ce își au motivația în noile condiții sanitare – pandemia de coronavirus, dublate de performanța sistemelor media.

Proiectele luxoase sunt apanajul unor promotori care au abordat formule particulare, în amplasamente foarte bune. Probabil, tarifele de proiectare sunt mai mari, în raport cu calitatea produsului. Pentru proiectele ce sunt realizate la nivelul pieței autohtone, tarifele de proiectare s-au redus – cel puțin în cazul Western Outdoor, cu circa 5 – 10%.

De asemenea, am fost obligați să acceptăm și alte clauze contractuale, ceva mai “strânse”, în condițiile în care piața proiectelor imobiliare s-a contractat sever.

Evident, cea mai mare piață imobiliară – Bucureștiul – este profund afectată de politica administrației publice, care, sub stindardul luptei împotriva corupției în materie de urbanism, s-a împiedicat în propriile acțiuni și a sfârșit prin a anula proiecte și reglementări, fără a pune nimic în loc. Astăzi, probabil că și PUG-ul, dar și reglementările pentru zonele construite protejate, vor fi anulate sau suspendate, iar în atmosfera corozivă existentă este greu de crezut că în următorii trei-patru ani de zile va putea fi restabilit un cadru corect de lucru.

Digitalizarea, dificil de implementat pentru că evidențiază deficiențele sistemului public

Primăriile au rămas cantonate într-o formulă nefericită, de tip extractiv, în conformitate cu care edilii acționează, în mare majoritate, în interes propriu și nu în interes public general. Astfel, reglementări urbanistice, solide și competente, baza de date urbane, publice, dar și alte instrumente administrative moderne, pe care municipalitățile occidentale, ce acționează în interes public general, le utilizează în mod curent, nu fac parte din arsenalul administrației publice românești.

Dosarul cu șină a rămas, în continuare, mai mult decât simbol al unei proceduri birocratice, un pretext pentru a masca un model oneros de funcționare.

Nu există informații publice, organizate într-un sistem coerent, cu privire la serviciile publice, la infrastructura edilitară sau cu privire la echipamentele publice.

Patrimoniul public local nu a fost definit, nu există nici măcar o actualizare topografică actualizată.

Mai mult de 85% dintre UAT-uri (unități administrative teritoriale) nu au reglementări urbanistice actualizate, iar strategia locală de dezvoltare, precum și așa-zisul plan de mobilitate urbană sunt documente formale, multiplicate la nesfârșit, fără nicio valoare practică reală. Funcționarii publici sunt protejați și

Proiectare

bine retribuiți (media câștigurilor în sectorul administrației publice este mai mare decât în sectorul privat).

Nu există criterii de performanță și niciun funcționar public nu poate fi sancționat ușor pentru lipsa de implicare și pentru randamentul redus. Treptat, s-a revenit la situația de după Marea Unire, moment în care Statul român avea cel mai mare număr de funcționari publici, raportat la populație, între toate țările europene. Digitalizarea presupune o nouă revoluție în administrația publică, deci va fi foarte dificil să fie implementată, întrucât va avea drept consecință evidențierea tarelor sistemului.

Tema de proiectare, în colaborare cu beneficiarii

În toate proiectele am colaborat cu beneficiarii în definirea temei de proiectare. Am furnizat, întotdeauna, informații specifice și evaluări tehnice, privind caracteristicile unui amplasament. Apoi, în mai multe etape, am elaborat schițe preliminare, în încercarea de a implementa cerințele beneficiarului. De regulă, ilustrarea de temă, rezultat al mai multor etape de negociere, constituie baza de desfășurare a lucrării.

Promotorii cu care lucrăm au un compartiment profesional de calitate, dispun de capacitatea tehnică, economică și juridică necesară pentru definirea obiectivului proiectului, astfel încât misiunea noastră este simplificată.

În măsura în care proiectul propus de către promotor se încadrează în specificul altor proiecte similare, experiența echipei de proiectare este importantă.

De asemenea, în măsura în care este posibil, conlucrarea cu administrația publică este determinantă.

Noutățile tehnologice sunt abordate cu prudență de către beneficiari

Proiectele ce se realizează în condițiile pieței interne nu ating un nivel înalt de performanță culturală, tehnică sau valorică. Nu există, încă, proiecte emblematice, reprezentative pentru o entitate care are intenția să se manifeste în spațiul public românesc.

În aceste condiții, noutățile tehnologice sunt abordate cu prudență și, după caz, sunt preluate în proiect, în limita unui buget, drămuț cu multă atenție.

Totuși, economia de energie devine un capitol important în realizarea construcției și un



argument serios în exploatarea și comercializarea produsului.

În echipa cu care realizăm proiecte am cooperat un consultant specializat, care evaluează proiectele din punct de vedere al performanței energetice.

Recomandările acestuia sunt preluate în proiect, atât în ceea ce privește izolația termică a clădirilor, cât și în ceea ce privește producția de energie verde.

Avem o preocupare constantă pentru managementul apei meteorice. De asemenea, am implementat în proiecte, colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

În cazul unor proiecte rezidențiale de categorie superioară, la solicitarea beneficiarului, am implementat și sisteme complexe de control și de gestionare a instalațiilor din clădire. Este limpede că, în condițiile în care energia rezultată prin arderea combustibililor fosili, poluantă și scumpă, este înlocuită cu alte surse, construcțiile vor deveni, și ca răspuns la modificările comportamentale ale utilizatorilor, mult mai bine echipate cu dotări apte să răspundă noilor exigențe.

Astfel, clădirea inteligentă ar dispune de noi facilități, care vor asigura noi servicii utilizatorilor, în condițiile unui consum energetic redus.

Costurile inițiale de investiție vor fi amortizate în circa 10 – 12 ani, iar în perioada următoare profitul este evident.

Dar, cea mai importantă mutație se va petrece în modul de utilizare a spațiului construit și a spațiului urban. Multiplele facilități de comunicare vor avea ca efect, în timp, reducerea consumului energetic, datorat limitării deplasărilor sau utilizării unor echipamente mai performante.

Suntem într-un moment echivalent cu cel

petrecut de omenire la începutul secolului al XIX-lea, moment în care s-a trecut la utilizarea hidrocarburilor, în locul cărbunelui, drept sursă principală de energie.

Cu siguranță, în scurt timp, casele vor arată altfel. Cum? Nu cred că știm încă... ■

