

Gâlceava dintre proiectanți și constructori, între legende și realități

Conf.dr.arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

Continui să abordez subiectele propuse de ARENA Construcțiilor. De această dată voi încerca să analizez cele mai frecvente motive ale tensiunilor care se manifestă între două categorii importante, vitale, ale construirii: proiectanții și constructorii.

Pe lângă ei, mai contribuie consistent la calitatea construirii clienții și instituțiile administrative și avizatoare.

Clienții sunt, bineînțeles, de toate felurile.

Sunt publici sau privați, mici sau mari, ocazionali sau dedicați dezvoltării, ca afacere.

Fiecare categorie are particularitățile ei.

Există însă clienți remarcabili, care fac ca ceea ce construiesc să fie de cea mai bună calitate și clienți de la care rezultă lucrări aflate pe diferite trepte ale compromisului.

Administrațiile și instituțiile avizatoare sunt în mod cert, în prezent, cele cărora li se reproșează cele mai multe din toate părțile, dar nu vom dezvolta aceste probleme acum.

Bineînțeles că și din această categorie fac parte excepții pozitive importante, dar în general putem spune fără să greșim că aceasta este veriga slabă.

Proiectanții și constructorii sunt și ei răspândiți pe o scară amplă a diversității și performanțelor, dar ceea ce trebuie spus de la bun început e că nu dimensiunea sau vechimea sunt neapărat cele care dau calitatea lucrărilor în care sunt implicați.

Proiectanții și constructorii sunt cei care realizează construcțiile, ceilalți fiind cei care le comandă, finanțează, permit, avizează și autorizează, inspectează și controlează. Le putem spune autori fără a greși și fără a uita că toate cele patru categorii sunt importante din perspective diferite.

Proiectanților li se reproșează că proiectele au foarte multe greșeli, sunt mereu incomplete și niciodată predate la timp

Voi începe cu proiectanții, pentru că rolul lor e cronologic primul, începând de la așa zisa foaie albă. Termenul de proiectant nu denumește niciuna dintre profesiile implicate în proiectare, dar se folosește pentru a îi numi pe toți împreună. Li se reproșează în general mai multe lucruri, dar cele mai auzite „refrene” sunt următoarele trei: proiectele au foarte multe greșeli, sunt mereu incomplete și niciodată predate la timp, fără întârzieri, care au efecte nefaste pentru constructori.

Să le luăm pe rând. Ce înseamnă o greșeală de proiectare și care sunt cele mai frecvent invocate?

Greșelile pot fi tehnice, de respectare a normelor, de evaluare și măsurare a cantităților de lucrări implicate în proiect sau de coordonare între specialitățile implicate. Cele tehnice țin de alegerea soluțiilor care pot fi inadecvate, incompatibile cu anumite situații în care sunt aplicate sau pur și simplu eronate, conducând la degradări.

Greșelile care țin de nerespectarea normelor sunt scâpări ale proceselor de verificare, avizare și autorizare, nedetectate și care pot genera, atunci când sunt descoperite, costuri suplimentare de remediere.

Cele care îi deranjează cel mai mult pe constructorii sunt cele care țin de măsurarea cantităților de lucrări și materiale, pe baza cărora se întocmesc devizele. Când fac oferte și contractează lucrările, aceștia din urmă nu verifică toate cantitățile, fiind laborios să faci așa ceva și impută proiectanților lipsuri, solicitând clienților resurse suplimentare pe parcursul șantierelor.

Greșelile de coordonare a specialităților țin de faptul că mai multe dintre acestea lucrează simultan pornind de la configurația dintr-un anumit moment a proiectului, care se modifică pe parcurs fără o comunicare eficientă care să permită preluarea acestor schimbări de către toți cei implicați.

Al doilea reproș spune că proiectele sunt incomplete. Aceasta înseamnă că lipsesc anumite părți necesare pentru ca ele să fie construite. Aici discuția este mai complicată pentru că nu se poate defini cu precizie ce înseamnă un proiect complet. În mod logic, un proiect trebuie să ofere toate informațiile pentru a putea fi construit. Formula „necesar și suficient” este cea mai adecvată. În mod evident nu este indiferent cui oferi aceste informații, profesioniștilor care le știu citi și interpreta sau altcuiva.

Informațiile generale despre proiect sunt relativ ușor de acoperit cu desene tehnice și texte, în timp ce detalierea nu poate fi niciodată exhaustivă, fiind necesare așa-numitele *shop drawings*, adică desene făcute pe șantier.

Un adevăr trebuie avut în vedere aici: cu cât sunt mai profesioniști constructorii, cu atât au nevoie de detalii obișnuite mai puține și invers. Aceasta este explicația pentru care, dacă studiem cum arată un proiect de execuție în diferite țări, vom vedea că acolo unde cultura construirii e mai avansată, nu se folosesc detalii în exces, cele mai multe fiind specifice sistemelor folosite. Mai mult, orice proiect, mai ales atunci când e mai complex, are nevoie de colaborarea din șantier dintre proiectanți și constructori, pentru a soluționa mai multe lucruri care nu puteau fi anticipate înainte de execuție.

Al treilea reproș către proiectanți ține de întârzieri. Bineînțeles că este vorba de cazul contractelor de proiectare-execuție, la care timpul pentru proiectare este de regulă prea scurt și se începe șantierul înainte de a fi proiectul gata. E firesc să continui să dezvolt detalii pe parcursul construirii, altfel toate procesele ar fi mult prea lungi și ineficiente.

O mare parte din întârzieri este cauzată de dificultățile de luare a unor decizii pe parcursul desfășurării șantierelor. În acest caz modulele

În care sunt formulate contractele sunt nerealiste, presupunând o perioadă de proiectare distinctă, mult prea scurtă, înainte de a începe lucrările de construcții. Normal ar fi ca cele două, proiectarea și execuția, să se supra-pună eficient și aceasta să se reflecte în contract. În realitate nu așa se întâmplă. Eu pur și simplu nu înțeleg de ce, după sute de contracte care nu s-au derulat așa cum au fost prevăzute graficele de realizare, autoritățile publice nu revin asupra modului de contractare. Nu putem evolua decât dacă învățăm din realitate și experiențe.

Sunt două întrebări importante aici: de ce apar greșelile și cum pot fi evitate?

Sunt cauze care țin de incapacitatea proiectanților de a produce calitatea necesară proiectelor, fără îndoială. Pentru acestea trebuie ca cei care contractează serviciile lor să nu fie seduși de prețurile mai bune oferite și să se bazeze pe analiza atentă a lucrărilor anterioare realizate de aceștia și să se intereseze despre satisfacția clienților lor anteriori.

O altă categorie ține de contractare și de alocarea resurselor necesare, de bani și de timp, ambele fiind la fel de importante pentru a realiza un proiect bun. Dacă nu se asigură resurse suficiente, proiectul nu se poate realiza impecabil, riscând să aibă scăderi, erori și lipsuri, indiferent de cât de buni sunt cei care îl realizează. BIM poate fi în mod evident o soluție foarte bună în reducerea greșelilor cu condiția să fie folosit de către toți cei implicați în contract și nu doar de proiectanți.

Dacă ar folosi BIM-ul constructorii ar putea observa din timp evoluția soluțiilor și formula diferite propuneri tehnologice și, mai ales, ar

putea extrage sau verifica ei înșiși cantitățile de lucrări, de la care se nasc majoritatea problemelor.

Constructorilor li se reproșează incompetența și modul în care realizează ofertele pentru achiziții

Constructorilor li se reproșează deopotrivă mai multe aspecte legate de competențele de care trebuie să dea dovadă pentru a construi. Incompetența se întâlnește și la unii constructori, mai ales în ultima perioadă când au proliferat firmele de execuție de dimensiuni mici și medii, bazate pe lucrări mai mult sau mai puțin fiscalizate și cu tot felul de tehnici prin care își amplifică câștigurile de la clienți ocazionali. Nici constructorii mari și experimentați nu sunt lipsiți de probleme. Este foarte greu să angajezi și să menții forța de muncă, mai ales cea calificată, dacă nu ai contracte bune cu cash-flow care să îți permită să nu ai probleme cu plata regulată a salariilor și cu aprovizionarea șantiierelor. Degeaba ai management performant dacă pe lucrare nu poți mobiliza oamenii potriviți pentru specificul și cantitatea necesară în fiecare caz.

Probabil că una dintre cele mai mari probleme cauzate de constructori vine de la modul în care se realizează ofertele pentru achiziții. Unele dintre acestea nu se bazează pe calcule aprofundate, din diferite motive, și nu fac altceva decât să coboare prețul din buget la un nivel care le-ar putea aduce câștigarea contractului, urmând să se descurce prin diferite tehnici de suplimentare a valorii acestuia, în caz că îl câștigă.



Calculul necesarului de resurse, aprovizionarea cu materiale și alte elemente decisive sunt de multe ori imposibil de realizat cu acuratețe de mulți constructori pentru că cei care sunt specializați și competenți în ofertare sunt rari pe piață. Este notorie criza de resurse umane competente din România, din cauze multiple, frecvent menționate de patronatele din sector.

Din perspectiva proiectanților mai există un comportament dur al constructorilor care îi forțază să renunțe la anumite soluții pentru ca aceștia din urmă să își atingă țintele de profit. Mai multe soluții sunt discutate și vehiculate, fără ca încă să dispunem de o aplicare relevantă, cu succes, a vreuneia dintre ele. Certificarea firmelor din construcții a fost o propunere insistentă a constructorilor, care însă nu și-a găsit concretizarea. În opinia mea această formulă e greu de aplicat pentru că nu e suficient să o reduci la proiectele publice, iar în criza masivă de forță de muncă piața ar suferi o tulburare greu de anticipat. Aceasta ar putea duce la și mai multe activități de construcții nefiscalizate.

Facilitățile fiscale au fost introduse, dar retrase treptat înainte de termenul convenit în momentul în care au fost acceptate. Cea mai recentă propunere constă în a primi reduceri de taxe în cazul în care firmele angajează cheltuieli de formare profesională și calificare a personalului, ceea ce se speră că va ridica simțitor competențele necesare forței de muncă.

Capacitatea românească de a actualiza normativele se află la cote minime

La finalul acestei treceri în revistă a principalelor probleme pe care și le impută proiectanții și constructorii, trebuie să menționez că și de la legi și, mai ales, de la normative se așteaptă mult, dar din păcate degeaba, în ceea ce le privește pe cele din urmă.



Proiectare

Capacitatea românească de a actualiza normativele se află la cote minime. Să privim doar aventura lui P118, normativul de securitate la incendiu, a cărui finalizare în forma actualizată se spune că este foarte aproape, dar această formulare a împlinit deja mai mulți ani de zile. Auditul cadrului normativ din construcții, realizat în urmă cu circa un an, a scos în evidență nevoia masivă de actualizare, dar capacitatea financiară și tehnică necesară nu este disponibilă. Concluzia mea este aceea că trebuie acționat pe mai multe fronturi și că un progres al

construirii în România este foarte necesar și posibil dacă este susținut politic și legislativ, dacă centrele de competență care se află în universitățile de profil, dar și în organizațiile profesionale își aduc contribuția și dacă se adoptă pe scară largă tehnologiile digitale disponibile.

Nu pot să nu menționez aici și faptul că legislația pentru construcții este sub presiunea grupurilor de interese ale dezvoltatorilor imobiliari, care nu vor să își limiteze sau condiționeze marjele uriașe de profit pe care le țintesc, în contextul actual. Ceea ce spun aici

a fost întărit de recentul scandal generat de o astfel de firmă care pretindea că oferă calitate nemaîntâlnită în ceea ce realizează. Aș încheia acest text cu o notă optimistă. Construcțiile sunt foarte importante în România, pentru toate categoriile de beneficiari. Trebuie să găsim acel echilibru prin care aceste procese complexe îi implică just pe toți cei necesari pentru a atinge calitatea și că fiecare dintre ei își poate primi răsplata cuvenită în cadrul acestui echilibru. ■

Finanțare

IMM Plus – Construct

Mai puțini constructori accesează credite mai mari



Stere Farmache,
președinte al Directoratului FRC

Una dintre problemele companiilor românești și, mai ales, a celor din sectorul construcțiilor este subcapitalizarea. Firmele duc lipsă de capital de lucru și, în aceste condiții, nu își permit investiții semnificative în re tehnologizare.

Guvernul a încercat să le acorde un ajutor prin Programul IMM Plus, care prin componenta Construct Plus, a acordat finanțări cu garanții de stat și costuri subvenționate.

Sesiunea de înscrieri s-a derulat în aprilie – iunie anul acesta. Un program similar, Garant Construct, s-a derulat anul trecut în martie – decembrie.

Unii dintre constructori s-au plâns că obținerea garanțiilor de stat este mai accesibilă celor care au conturi deschise la marile bănci, iar acestea și-ar favoriza clienții mai mari în detrimentul celor cu cifre de afaceri mai mici.

De altfel, anul acesta au fost acordate garanții unui număr mai mic de firme, dar pentru credite mai mari. Așa rezultă din datele furnizate de Fondul Român de Contragarantare S.A. (FRC), unul dintre cele două fonduri prin care se derulează Construct Plus.

Anul acesta FRC a emis garanții pentru circa 520 de firme de construcții care au accesat un volum de finanțare bancară de aproape 1,025 miliarde lei.

Spre comparație, anul trecut, aproximativ 1000 IMM-uri eligibile au primit garanții de stat, fiind facilitat un volum de finanțări bancare de 1,156 miliarde lei.

Prin urmare, creditul mediu accesat anul acesta, cu garanție de la stat, a fost de 1,97 milioane lei, mai mare cu 70% decât cel de anul trecut.

FRC a emis anul acesta garanții de aproximativ 920 milioane lei, în scădere față de anul trecut când a acordat garanții de circa 1,040 miliarde lei.

Nevoia de capital de lucru s-a accentuat de la an la an În ceea ce privește ponderea în total garanții acordate de FRC antreprenorilor/IMM-urilor eligibile, aproximativ 95% au fost pentru linii de credit și aproximativ 5% pentru investiții, a declarat Stere Farmache, președinte al Directoratului FRC.

Procentul garanțiilor pentru credite de investiții a fost în scădere. Anul trecut aproximativ 91% din garanțiile acordate în numele și contul statului de către FRC au fost pentru susținerea capitalului de lucru al firmelor eligibile și numai 9% pentru investiții.

Iar în 2022, aproximativ 83% din garanțiile acordate au fost pentru împrumuturi pentru susținerea activității curente și 17% pentru investiții.

FNGCMM

În cadrul componentei IMM Plus Construct, FNGCMM a acordat anul acesta 848 de garanții pentru finanțări de circa 1,3 miliarde lei.

Prin urmare valoarea medie a creditului garantat a fost de peste 1,53 milioane lei. Valoarea totală a garanțiilor se ridică la 1,1 miliarde lei.

În anul 2024, plafonul de garantare disponibil, a fost consumat în procent de 95,5%, ne-au transmis reprezentanții FNGCMM. ■

Garanții de stat acordate prin Fondul Român de Contragarantare

milioane lei

Banca	Anul 2023	Banca	Anul 2024
Unicredit Bank	133,7	Banca Transilvania	197,8
CEC Bank	126,7	Unicredit Bank	116,2
Banca Transilvania	124,5	CEC Bank	109,0
BRD Societe Generale	101,6	Exim Banca Românească	97,0
Exim Banca Românească	94,9	BRD Societe Generale	92,5
Garanti BBVA	71,0	Raiffeisen Bank	73,2
Libra Internet Bank	70,5	Libra Internet Bank	62,4
BCR	67,5	Garanti BBVA	60,2
Raiffeisen Bank	39,0	Alpha Bank	23,8
Intesa Sanpaolo Romania	38,8	BCR	21,0
Techventures Bank	29,5	First Bank	18,0
Alpha Bank	27,4	ProCredit Bank	17,0
OTP Bank	22,7	Intesa Sanpaolo Romania	11,4
ProCredit Bank	19,2	Vista Bank	9,0
First Bank	-	OTP Bank	7,7
Vista Bank	-	Techventures Bank	2,4
TOTAL	967	TOTAL	918,6