

Devizul general, între optimism și realitatea dinamică

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

În investiții discuția despre bugete este una dintre cele mai importante, pe care se fundamentează fezabilitatea oricărui proiect. Ce să construiești, unde să construiești, cum să construiești și, mai ales, care sunt resursele necesare pentru aceasta? Există o vorbă care spune că toate bugetele au aceleași două probleme: sunt prea mici și vin prea târziu. La baza bugetelor pentru investițiile din construcții stă întotdeauna un deviz general. În cele care urmează o să încerc să abordez problema devizelor generale pentru investițiile din construcții din perspectiva evoluției lor în perioada recentă.

Dacă în trecut fiecare institut, centru sau secție de proiectare avea un departament economic cu persoane specializate în a face măsurătorile și a le utiliza prin încadrarea în norme de deviz, în zilele noastre această profesie este destul de rară, mai ales în rândul celor care nu au prins vechiul sistem centralizat.

Din cadrul echipelor de proiectare au dispărut tehnicienii, subinginerii și conductorii arhitecți, adică cei care aveau calificări echivalente cu licența, în logica anterioară și care se specializau în rigoarea muncii de oarecare rutină a calculării costurilor de execuție a proiectelor de construcții.

O întreagă cultură a devizelor a fost transmisă după 1989 modului privat în care a continuat



domeniul construcțiilor să lucreze, prin persoanele care aveau această calificare.

Din cauza atomizării firmelor de proiectare pe specialități și dimensiuni, cei care au continuat să realizeze devize nu și-au găsit loc în toate societățile comerciale nou înființate, unele de doar două-trei persoane, unii continuând să lucreze ca free-lanceri sau prin propriile firme specializate pe întocmirea de astfel de documentații.

Tehnica de calcul, în continuă evoluție, a avut și ea un rol important, apărând programe noi sau versiuni actualizate pentru realizarea devizelor. De peste două decenii realizarea anemăsurătorilor a devenit mult mai ușoară prin extragerea cantităților din fișierele digitale sau chiar din modelele 3D specifice modului de lucru în BIM.

Au apărut, însă, probleme de altă natură, specifice unei economii de piață extrem de diversificată, față de cea centralizată, din trecut.

În prezent nu mai există baze de date unice, centralizate și standarde de cost oferite întregii piețe de către ministerul de resort. Cei care realizează devizele trebuie să își culeagă și actualizeze informațiile legate de prețuri și costuri destul de frecvent, mai ales în perioadele instabile economic, când valori de creșteri de prețuri se influențează reciproc. Interfețele programelor de devize pentru computere sunt tot mai prietenoase și utilizarea lor este tot mai facilă. Importurile de cantități din modelele tridimensionale sunt simple, iar prețurile acestor noi programe sunt accesibile. Furnizorii lor actualizează bazele de date, ceea ce aduce și mai mult confort utilizatorilor.

În propunerea pentru CATUC, Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor a fost inserată o prevedere prin care Institutul Național de Statistică va trebui să colecteze datele și să furnizeze informații de costuri din construcții relevante, pe baze real realizate ale fiecărui an precedent.

După șocurile economice cauzate de perioada pandemiei și de conflictele militare din Europa care afectează aprovizionarea globală cu energie, s-a constatat că devizele realizate la un moment dat nu sunt valabile până la momentul realizării construcțiilor, apărând creșteri semnificative de prețuri pe parcurs.



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

În anul 2023 a fost introdus prin hotărâre de guvern un capitol nou în structura devizului general, capitolul 7, pentru „cheltuieli aferente marjei de buget pentru constituirea rezervei de implementare”, care nu sunt altceva decât o măsură de a asigura posibilitatea de a face față unor creșteri neprevăzute de prețuri, în limita a 25% din buget.

Această limită este foarte generoasă și aparent acoperitoare în cazul unui deviz bine construit. Îmbucurător lucru este acela că sunt avute în vedere aici și eventualele creșteri de costuri din proiectare, care nu au avut până acum la dispoziție o asemenea marjă de resurse, dar care s-au dovedit în permanență afectate de dinamica pieței materialelor și soluțiilor pentru construcții.

Boala frecventă a devizelor generale realizate de regulă la fazele de SF și DALI este subestimarea.

Subestimarea cronică are două cauze principale. Una este dinamica prețurilor din piață, ținând cont că între realizarea devizului, aprobarea acestuia și realizarea efectivă a construcțiilor trec câțiva ani, mai ales pentru ultimele faze de execuție și achiziții de echipamente și dotări. A doua ține de modul în care se realizează devizele pe baza unor proiecte nedezvoltate, așa cum cere faza de studiu de fezabilitate.

A face măsurători pe un proiect schematic, nedezvoltat și fără a putea agrega costuri reale ale unor sisteme sau echipamente

concret specificate conduce la o formulă hibridă de asamblare a datelor din devizele generale la faza de studiu de fezabilitate, întotdeauna subestimate.

Un alt fenomen frecvent este presiunea clienților de a face ca multe proiecte să se încadreze în plafoane de costuri pentru care există surse de finanțare, sau pentru care competențele de aprobare se închid la nivele inferioare. Altfel spus, clienții publici comandă devize care să se încadreze în plafoane, ceea ce duce la o altă formă de subevaluare.

Pornind de la astfel de devize generale subestimate, antreprenorii care licitează execuția lucrărilor merg întotdeauna în jos, pentru a prinde contractul și bineînțeles a nu fi descalificați pentru depășirea bugetului alocat.

Ce urmează? O luptă acerbă în timpul execuției pentru a schimba soluțiile specificate cu unele mai ieftine și pentru a demonstra că sunt necesare cheltuieli suplimentare neprevăzute în devizul general aferent proiectului la faza SF.

Ce am putea recomanda în aceste situații pentru a evita mereu inconfortabilele situații de a lucra cu bugete insuficiente?

- Acordarea unei atenții sporite la alcătuirea devizelor generale la fazele de SF/DALI, mai ales pentru aprecierea costurilor elementelor nemăsurabile și a celor insuficient de detaliate, deci parțial măsurabile.
- Folosirea experiențelor proprii ale elaboratorului documentațiilor, care ar trebui să includă prețuri verificate de la proiecte anterioare dezvoltate la faze de PT/DE și realizate, care reprezintă mai bine realitățile din piață.
- Creșterea valorilor din devizele generale la fazele SF/DALI pe bază de prețuri medii ale materialelor care includ cu mai mare acuratețe diferențele accesorii și consumuri cauzate de căzături, pierderi tehnologice, de punere în operă sau erori de execuție.
- Introducerea de costuri corecte pentru

diferitele studii necesare pentru diferite avize, care pot costa uneori mai mult decât valoarea la care s-a achiziționat tot SF-ul, cum ar fi foraje de mare adâncime, analize de laborator, etc.

Sunt notorii studiile geotehnice sumare făcute pentru fazele acestea timpurii de proiecte, doar pentru a avea o idee generală despre condițiile de teren, urmate de multe ori de descoperiri întotdeauna nefavorabile proiectului, care ar fi fost evitate dacă studiile ar fi fost suficient de aprofundate, respectiv bugetate corespunzător.

Studiile speciale, precum și analizele cost-beneficiu, ar trebui poate comandate separat de client, caz în care acestea ar fi realizate realist și nu pentru a justifica un proiect care poate nu este eficient și oportun, lucru pe care niciodată nu îl va declara un proiectant contractat, care va fi plătit integral doar dacă și după ce SF-ul va fi aprobat.

Au apărut în ultima perioadă studii la niveluri mai aprofundate care se solicită pentru avize la faze incipiente, insuficient dezvoltate ale proiectelor. Spre exemplu, noile documentații cu scenariile de securitate la incendiu cer precizarea calităților unor elemente de construcții nedetaliat încă la fazele respective etc. Rapoartele de conformare nZEB nu pot fi realizate cu acuratețe pe proiecte nedezvoltate și nedetaliat suficient, cum e din nou cazul SF-urilor.

Documentațiile pentru avize și nivelul lor de detaliere trebuie corelat mult mai bine cu nivelul de aprofundare a proiectelor corespunzător diferitelor faze și cu costul acestora.

După precizarea subestimărilor cronice ale valorilor pentru devizele generale trebuie să adaug și subestimarea costurilor pentru o proiectare adecvată, care este cea care permite estimarea și calcularea cu acuratețe crescută a valorilor de deviz și întocmirea de bugete realiste, robuste, fără riscul de a fi infirmate de punerea în practică.

■ **Boala frecventă a devizelor generale realizate de regulă la fazele de SF și DALI este subestimarea.**

Subestimarea cronică are două cauze principale. Una este dinamica prețurilor din piață, ținând cont că între realizarea devizului, aprobarea acestuia și realizarea efectivă a construcțiilor trec câțiva ani, mai ales pentru ultimele faze de execuție și achiziții de echipamente și dotări. A doua ține de modul în care se realizează devizele pe baza unor proiecte nedezvoltate, așa cum cere faza de studiu de fezabilitate.

Cea mai importantă evoluție posibilă, după părerea mea, este consolidarea unei culturi economice în piața construcțiilor bazată pe transparență, corectitudine și raportări.

Dau ca exemplu faptul că în documentațiile DTAC, pentru autorizarea lucrărilor de construire, unde devizul general este o piesă obligatorie, acesta este manipulat pentru a se închide pe valori ireal de mici, la limita acceptată de autoritățile administrative, în scopul precis de a micșora taxele de autorizare care se calculează procentual din aceste valori. Se spune că va urma o regularizare la recepția lucrărilor, dar care depinde foarte mult de autoritatea care recepționează, căreia i se vor oferi întotdeauna valori mai mici decât cele reale, din aceleași motive de evitare a unor taxe proporționale mai mari. Adică cheltuiem ceva și declaram oficial altceva.

O astfel de practică este foarte nocivă, pentru că induce în piață senzația că valorile subestimate sunt realiste și se poate construi bine la nivelul respectiv de costuri unitare.

Revin la propunerea din CATUC. Dacă ministrul de resort ar publica regulat studii de sinteză pe categorii de proiecte cu valorile reale la care s-au închis acestea este posibil ca presiunea pentru bugete realiste să conducă la consolidarea unei altfel de culturi economice în construcții.

Și nu am adus în discuție zonele nefiscalizate din industrie, încă prezente masiv pe piață mai ales în domeniul privat și al lucrărilor mici de renovări, reparații sau amenajări, care se realizează cu lucrători contractați direct ca persoane fizice.

În concluzie reiau afirmația că devizele sunt instrumente fundamentale pentru investițiile din construcții și că acestea au nevoie de date corecte pe baza cărora să fie întocmite, actualizate relevant și că aportul programelor software este remarcabil și din ce în ce mai mare. Specialiștii din piață sunt tot mai puțini și ar fi interesant să existe oferte de cursuri de dezvoltare profesională continuă mai multe și mai eficiente, pentru formarea de noi specialiști. ■

