

contextul deficitului de infrastructură publică. Aici îi ascult pe cei din domeniu, care dau informații contradictorii. Bineînțeles că nu tuturor le merge la fel de bine și nu se adresează acelorași segmente de cumpărători. Totuși, ca să meargă rezidențialul trebuie ca cetățenii să fie prosperi și să aibă inițiativă. Suntem acolo sau bugetarii sunt sub presiune maximă, iar privații se confruntă cu loviturile creșterilor de taxe și scăderii puterii de cumpărare?

Comerțul mare ne pregătește în continuare câteva centre spectaculoase, fiind cei care au capacitatea să transforme în ceva nou printr-un singur proiect fostele situri industriale decăzute. Partea tristă e că patrimoniul industrial, care merită studiat cu mai mare atenție pentru conversie sustenabilă, își pierde astfel șansele de supraviețuire. Dacă administrațiile publice ar fi pro-active și ar ști juca mai bine jocul parteneriatului public-privat, astfel de transformări s-ar face împreună și ar fi mult mai subtile.

Clădirile pentru birouri sunt în continuare sub semnul întrebării din cauza muncii la distanță. Putem vorbi despre turism, HORECA, dar când a fost acesta cu adevărat înfloritor în

România recentă, prin comparație cu alte performanțe din Europa? Litoralul nu mai are nici pe departe potențialul din istorie, stațiunile de schi nu se pot compara cu nimic din Alpi, Tatra și nici zăpada nu promite să stea mai mult pe pârtii, chiar dacă am început anul cu ger. Balneologia românească trăiește din amintiri și locurile care oferă o calitate la zi a condițiilor de tratament și agrement nu sunt multe. Să ne așteptăm la investiții în creștere în anul acesta?

Am mai putea vorbi de clădirile pentru producție și logistică, de industriale și agricole, care au lumea lor, foarte dependentă de fenomene globale legate de piețele muncii, resurselor și de rețelele de desfacere, iar până la urmă de consum.

Adevărata vedetă a construcțiilor în prezent

Cine e adevărata vedetă a construcțiilor în prezent și cred că va funcționa în același ritm și anul viitor? Amenajările interioare sunt înfloritoare. Acest segment al pieței care nu e constituit din mari contracte spectaculoase, dar oferă multe investiții, care durează puțin ca timp de realizare, nu necesită, cele mai

multe dintre ele, autorizare și pot fi realizate de echipe mici și dinamice de arhitecți, designeri sau profesioniști cu alte calificări.

În concluzie

O să încerc câteva concluzii. O piață a construcțiilor merge bine dacă toate segmentele ei sunt în creștere sau menținere a nivelului, sau dacă între diferitele subzone ale acesteia există echilibrări care duc în ansamblu spre un grad de ocupare a actorilor și un volum de lucru și cifră de afaceri care crește.

Cred că în România, acum, construcțiile nu sunt înfloritoare, încercând mai degrabă să subziste, să găsească soluții de menținere fără pierderi sau cu pierderi acceptabile. Nu cred că 2026 va fi un an înfloritor în construcții, dar asta nu înseamnă că nu sunt optimist. Optimismul meu se referă la a nu distruge o piață în care firmele românești și cele mixte au ajuns la un anumit nivel de capacitate și competență care nu trebuie să se piardă. Da, în construcții depindem de clienți, dar practic fiecare cărămidă contează în construcția zidului și a arcului. Dacă fiecare își aduce contribuția responsabil, s-ar putea să fie bine. Asta ca să nu fie rău. ■

Finanțare

Fonduri europene

Contracte blocate de limitarea avansului la 30 % și impunerea garanției de avans

Situații problematice în derularea contractelor de achiziție publică, în special în zona lucrărilor de construcții finanțate din fonduri europene prin Agențiile de Dezvoltare Regională, au fost generate de o instrucțiune emisă de Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene (MIPE), aplicabilă tuturor programelor finanțate din fonduri europene.

Instrucțiunea clarifică faptul că avansul care poate fi acordat executanților de lucrări finanțate din fonduri europene poate fi de maximum 30 % din valoarea contractului.

Totodată, condiționează plata acestui avans de existența unei garanții bancare distincte de celelalte garanții (garanția de participare la licitație, garanția de bună execuție, etc). Problemele au apărut în cazul unor contracte de execuție lucrări deja semnate de beneficiarii fondurilor ADR cu prestatorii,

încheiate anterior apariției instrucțiunii.

În unele proceduri de achiziție, caietele de sarcini realizate de autoritatea contractantă prevedeau avansuri de până la 70 % din valoarea contractului, cu plata diferenței la finalul lucrărilor. Astfel, au oferit la licitațiile derulate în aceste condiții și firme cu capacitate financiară mai redusă, prin prisma acestor condiții contractuale favorabile.

În aceste situații, beneficiarii fondurilor europene se află în imposibilitatea de a respecta condițiile contractuale asumate, deoarece finanțatorul nu mai decontează avansuri mai mari de 30 %.

“Finanțatorul are două mecanisme de plată: cererea de prefinanțare și cererea de plată. În ambele cazuri, instrucțiunea MIPE limitează avansul la 30 %. Dacă beneficiarul vine cu facturi care includ un avans de 70 %, acestea



Luminița Mihailov, director general ADR Sud-Est

nu pot fi acceptate la plată”, ne-a explicat Luminița Mihailov, director general ADR Sud-Est. Deși legea cu privire la condițiile acordării acestui avans nu s-a schimbat recent, fiind în vigoare încă din 2003, formularea din lege a creat confuzia.

Legea care limitează avansul și îl condiționează prin garanție se referă la “contractele de achiziții din fonduri publice”. Prin urmare, înaintea instrucțiunii MIPE, nu era clar nici pentru finanțator nici pentru beneficiar dacă legea vizează și proiectele din fonduri europene. Astfel a fost posibil ca unele ADR-uri să accepte la plată, în trecut, avansuri din fonduri europene chiar și de 70 % sau mai mult, ne-a explicat doamna Mihailov.

Schimbarea a fost determinată de concluziile unui audit realizat de Autoritatea de Audit, care a semnalat riscuri majore asociate acordării de avansuri consistente fără garanții, inclusiv situații în care prestatorii ar putea încasa sumele și abandona lucrările.

Practica aliniază fondurile europene cu regulile aplicate în sectorul bancar și în alte programe, precum cele gestionate de AFIR, unde acordarea avansurilor este condiționată de garanții bancare.

Instrucțiunea are caracter orizontal și nu face distincție între sursa fondurilor în cadrul proiectelor finanțate.

În lipsa posibilității de a modifica unilateral condițiile contractuale, unele firme de construcții au ajuns să solicite rezilierea contractelor, invocând imposibilitatea obiectivă de a executa lucrările fără avansul prevăzut inițial.

Constructorul nu poate fi obligat să execute lucrările în noile condiții

În primul rând, ne explică directorul general al ADR Sud-Est, executarea contractelor nu poate fi imputată constructorilor, întrucât reglementarea a intervenit ulterior semnării contractelor, indiferent de voința părților:



“Nu este vinovat nici beneficiarul, nici executorul. Sunt reglementări care au apărut ulterior și care trebuie respectate”.

O primă responsabilitate revine beneficiarului de fonduri europene, care știe că nu mai poate onora condițiile contractuale anterior stabilite. Beneficiarul trebuie să informeze corect prestatorii aflați în astfel de situații și să semneze un act adițional la contractul de lucrări.

Actul adițional ar stabili că beneficiarul asigură doar un avans de 30 %, și doar după ce constructorul depune garanția.

Însă, constructorul nu poate fi obligat să

execute lucrările în noile condiții, întrucât nu sunt respectate clauzele contractuale.

În cazul în care executorul nu mai poate susține lucrarea în noile condiții, soluția rezonabilă este rezilierea contractului cu acordul părților, fără penalități.

Odată cu rezilierea, toate garanțiile constituite – fie garanția de participare, fie garanția de bună execuție – trebuie returnate integral, întrucât acestea își pierd obiectul.

Nu poate fi reținută nicio sumă, inclusiv garanția aferentă avansului, dacă acesta nu a fost acordat, apreciază doamna Mihailov.

Riscul rezilierii: Noi lungi proceduri de achiziții pe final de exercițiu financiar

În cazul rezilierii, beneficiarii trebuie să inițieze o nouă procedură de achiziție, adaptată noilor reguli privind avansul, și să solicite, acolo unde este necesar, prelungirea perioadei de implementare a proiectului.

Un aspect esențial subliniat de doamna Mihailov este legat de calendarul programelor europene: noile contracte de achiziție trebuie semnate cel târziu până la finalul anului 2027, acesta fiind termenul-limită pentru angajarea fondurilor. Ulterior, proiectele mai pot fi implementate până în 2029, iar cheltuielile raportate până în 2030.

“Important este ca beneficiarii să acționeze rapid. O procedură de achiziție durează, iar întârzierea deciziilor poate pune în pericol întregul proiect”, avertizează directorul ADR SE. Pentru viitor, regula este clară: niciun avans mai mare de 30 % nu mai poate fi acordat în cadrul proiectelor finanțate din fonduri europene, iar acest avans este condiționat obligatoriu de o garanție bancară distinctă de garanția de bună execuție.

Atât beneficiarii, cât și constructorii trebuie să își calibreze ofertele și contractele în funcție de acest nou cadru, pentru a evita blocaje contractuale și riscuri financiare majore.

ADR Nord-Vest

Limitarea avansului este o noutate doar pentru contractele cu beneficiarii privați

Plafonarea avansului la 30 % reprezintă o noutate doar pentru proiectele firmelor private. Pentru primării sau instituții de stat, această limită a existat mereu și a fost respectată conform legii, după cum ne-a transmis Marcel Boloș, directorul general al ADR Nord-Vest. Așadar în cazul beneficiarilor publici,

avansurile acceptate la plată au respectat mereu procentul de 30 % prevăzut în contractele de achiziție, încheiate conform prevederilor din cadrul HG nr. 264/ 2003 privind stabilirea acțiunilor și categoriilor de cheltuieli, criteriilor, procedurilor și limitelor pentru efectuarea de plăți în avans din fonduri publice.

Pentru proiectele companiilor private, în absența unor prevederi exprese în legislație, beneficiarilor privați le-au fost acordate avansuri care depășeau acest plafon, conform clauzelor din contractele de achiziție încheiate cu furnizorii de bunuri/servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.