

Recepția lucrărilor

Incertitudinea legislativă și creșterea costurilor pot bloca recepția lucrărilor

Mai multe situații pot întârzia recepția la finalizarea lucrărilor unui obiectiv de investiții, de la neînțelegerile dintre antreprenor și beneficiar privind prețul, până la executarea necorespunzătoare a unor lucrări.

Marile obiective sunt însă afectate atunci când ajung în astfel de situații. Recent, cazul Pasajului Basarab a revenit în atenția publică. „Timp de 15 ani nu a existat nicio remediere și s-a degradat în ultimul hal.

Mentenanța nu s-a putut face în lipsa recepției”, a explicat Primăria București.

„Ceii doi, în speță beneficiarul și constructorul, au avut un contract. Și acolo era stipulat clar ce se întâmplă în cazul în care apar diferite evenimente. În cazul în care o parte nu-și respectă angajamentul, atunci este posibilă aplicarea anumitor penalități. În acest caz, știți foarte bine că nu s-a făcut nimic. Practic, constructorul a ieșit din acest contract, iar beneficiarul poartă toată vina pentru faptul că a fost pasiv și nu a făcut nimic timp de 15 ani”, consideră Cezar Petre, președintele Colegiului Tehnic al Dirigenților de Șantier.

După finalizarea lucrărilor de construcție, beneficiarul este responsabil pentru lucrările de mentenanță.

Dincolo de acest caz particular, se întâmplă rareori ca recepția la finalizarea lucrărilor să fie amânată. „În general, recepțiile se fac la terminarea lucrărilor, pentru că există interes din partea constructorului de a încasa banii reținuți ca garanție de bună execuție. Ceea ce s-a întâmplat la Podul Basarab este o excepție de la regulă”, susține Cezar Petre.

Din punct de vedere procedural, regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții spune că: după ce constructorul anunță terminarea lucrărilor, în mod normal, ar trebui să fie anunțate toate părțile implicate în recepția construcției: beneficiar, proiectant și, bineînțeles, și reprezentantul constructorului.

Se întrunește o comisie, din care fac parte specialiști. La recepție se invită și parte dintre avizatori, împreună cu reprezentanții ISC. Toate aceste părți, la data și ora stabilită de către autoritatea contractantă, inspectează construcția pentru a verifica dacă au fost respectate toate documentele care au stat la baza autorizării construcției.

„Dacă toate cerințele au fost respectate, atunci se poate trece la recepția construcției, respectiv la semnarea procesului verbal de recepție.

Dacă sunt probleme, atunci se consimnează, se poate suspenda recepția, sau chiar se poate respinge, în funcție de stadiul lucrărilor, de calitatea lor și de cum a fost executat”, spune reprezentantul Colegiului Tehnic al Dirigenților de Șantier.

Recepția poate fi amânată când beneficiarul nu mai are fondurile necesare pentru finalizarea lucrării

Schimbările legislative și creșterile de costuri intervenite pe durata unui contract pot ajunge să blocheze finalizarea lucrărilor și, implicit, recepția acestora.

Cezar Petre atrage atenția că astfel de situații nu țin neapărat nici de constructor, nici de beneficiar, dar pot genera un blocaj între cele două părți: „Au apărut modificări în legislație. S-a mărit salariul minim sau au crescut nejustificat anumite prețuri la materiale. Și atunci constructorul a spus: «Îmi pare rău, eu am făcut o ofertă în anumite condiții și, având în vedere modificările legislative, nu mai pot să continui lucrarea»”.

În alte cazuri, neînțelegerile dintre beneficiar și constructor apar din cauza calității lucrărilor sau a modificărilor solicitate pe parcursul execuției. „În principal, întârzierea vine din cauza faptului că lucrările nu au fost executate conform proiectului. Au apărut niște blocaje la nivelul beneficiarului și al constructorului. Nu se înțeleg. Ori legate de bani, ori legate de calitatea construcțiilor. Am întâlnit cazuri în care beneficiarul a dorit să facă niște modificări la construcție, iar constructorul a spus că nu este de acord cu acest lucru. Există multe motive care nu țin neapărat de constructor”, a mai spus domnul Petre.

Atunci când beneficiarul nu mai are fondurile necesare pentru finalizarea lucrării sau nu găsește surse pentru suplimentarea bugetului, recepția poate fi de asemenea amânată.



Cezar Petre, președintele Colegiului Tehnic al Dirigenților de Șantier

FPSC: Impredictibilitatea fiscală și birocrăția excesivă îngreunează relațiile contractuale



Adriana Iftime, director general al Federației Patronatelor Societăților din Construcții (FPSC)

Adriana Iftime, director general al Federației Patronatelor Societăților din Construcții (FPSC), subliniază că sectorul construcțiilor este unul reglementat, uneori suparreglementat. Cele mai multe probleme care apar în timpul execuției unei investiții sunt generate de nerespectarea clauzelor contractuale, fie de către autoritatea contractantă, fie de către antreprenor.

Două aspecte pot îngreuna foarte mult relația contractuală: impredictibilitatea legislativă - mai ales cea fiscală, precum și birocrăția excesivă. Acestea pot crea probleme pe tot parcursul contractului, inclusiv la recepția lucrării.

O modificare de Cod fiscal, în 100% cazuri din ultimii 25 de ani, înseamnă creșteri de taxe pe care beneficiarul nu le poate acoperi, chiar dacă are instrumente legale de actualizare a prețului contractului, poate întârzia terminarea/recepția lucrării și atunci fie se ajunge în instanță, fie termenul final este compromis. Mai grav este că antreprenorul are angajată forță de muncă pe care trebuie să o redistribuie, dacă are unde și dacă poate. Uneori se încearcă un compromis și constructorul continuă lucrarea pe cheltuiala proprie având speranța că până la momentul recepției beneficiarul va putea să-i plătească lucrările executate. În cazul în care aceasta nu se întâmplă apare conflictul și, implicit, probleme de recepție. ■