

Noi semnale de alarmă pe piața rezidențială

Tot mai multe incidente declanșate în cadrul complexurilor rezidențiale sau de birouri din București și din țară trag semnale de alarmă concrete cu privire la calitatea lucrărilor de construcție, atât pe parcursul derulării acestora până la recepția lor, cât și pe parcursul exploatării, modificării eventuale și întreținerii respectivelor imobile (chiar și la începutul lunii octombrie a acestui an, piața rezidențială din România a fost marcată de un incident la un complex rezidențial din județul Ilfov).

de Cristian Guia, Partner Eversheds Lina & Guia, Luiza Petrescu, Associate Eversheds Lina & Guia

Pornind de la această situație, vom încerca în textul de mai jos să realizăm o prezentare succintă și obiectivă a responsabilității principalilor factori cu atribuții în conceperea, realizarea și exploatarea construcțiilor, prin raportare la cadrul legislativ actual privind sistemul calității în construcții.

Astfel, cadrul normativ privind sistemul calității în construcții este reprezentat în principal de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții („Legea”), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Regulamentul aprobat prin H.G. nr. 273/1994 privind recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, precum și legislația secundară pe marginea acestora.



Alarmă rezidențială și de birouri

Legea impune, în scopul obținerii și menținerii unor construcții de calitate corespunzătoare, respectarea următoarelor cerințe esențiale: rezistență mecanică și stabilitate; securitate la incendiu; igienă, sănătate și mediu; siguranță în exploatare; protecție împotriva zgomotului; economie de energie și izolare termică.

În ceea ce privește principalii factori implicați în conceperea și implementarea unui proiect de construcții, facem următoarele considerații:

A. INVESTITORUL

Sigur că, în cazul unui incident, atenția imediată se îndreaptă asupra investitorului care ar putea fi responsabil de situația generată de declanșarea respectivului incident (incendiu, inundație, prăbușire totală sau parțială etc.).

Conform Legii, investitorul (i) finanțează investiția și stabilește ab initio nivelul calitativ ce trebuie atins și respectat prin proiectare și execuție, (ii) are răspunderea generală a obținerii acordurilor, avizelor și autorizației de construire prevăzute de lege, (iii) asigură verificarea proiectelor și a corectei execuții a lucrărilor, (iv) asigură recepția la terminarea lucrărilor și (v) în general, asigură gestionarea cadrului de ansamblu privind conceperea și realizarea unor astfel de proiecte.

Totuși, investitorul are șansa să circumstanțieze răspunderea sa prin intermediul unui cadru contractual corespunzător și amplu, configurat împreună cu ceilalți actori participanți la lucrările de construire (proiectanți, verificali de proiecte, executanți, responsabili tehnici cu execuția, experți tehnici).

Aceste contracte permit fie angajarea răspunderii investitorului doar în anumite cazuri, fie investitorul se va putea regresa în cazul unei pagube împotriva acestor contractanți.

B. PROIECTANTUL

La recepția clădirii la terminarea lucrărilor proiectantul semnează documentele prin care atestă că proiectul a fost respectat întocmai. Desigur că, în principiu, un proiectant responsabil nu va accepta să certifice că proiectul său a fost respectat câtă vreme el va observa că au fost aduse modificări proiectului inițial (cel care însoțește autorizația de construire și care a fost vizat spre neschimbare de către primărie).

Chiar și în cazul ultimelor incidente publice petrecute pe piața rezidențială, rezultă că există numeroase cazuri când părți dintr-un anumit imobil au

Legea impune, în scopul obținerii și menținerii unor construcții de calitate corespunzătoare, respectarea următoarelor cerințe esențiale: rezistență mecanică și stabilitate; securitate la incendiu; igienă, sănătate și mediu; siguranță în exploatare; protecție împotriva zgomotului; economie de energie și izolare termică.

fost edificate ulterior recepției construcției blocului de locuințe (ca mansarda, spre exemplu), fără însă a se cunoaște cu exactitate dacă la baza acestei intervenții modificatoare a stat proiectul avizat inițial sau o altă autorizație de construire.

C. ANTREPRENORUL

Una dintre obligațiile antreprenorului se referă la începerea execuției lucrărilor doar la acele construcții autorizate potrivit legii și numai în conformitate cu proiecte verificate de specialiști atestați. Mai mult, sub sancțiunea amenzii, intervențiile modificatoare la construcțiile existente se efectuează doar pe baza unui proiect avizat de proiectantul inițial al clădirii sau a unei expertize tehnice întocmite de un expert ►

tehnic atestat, urmând a se consemna obligatoriu în cartea tehnică a construcției.

Recomandarea noastră cu privire la aceste lucrări modificatoare are în vedere folosirea aceluiași materiale și soluții de construire ca și la proiectul inițial (spre exemplu, materialele utilizate la mansardă și acoperiș față de restul imobilului).

Din acest punct de vedere, nu trebuie ignorat faptul că antreprenorul este obligat să remedieze pe propria cheltuială defectele calitative care îi sunt imputa-

Din cauza complexității juridice a achiziționării/închirierii unei construcții, cel mai indicat ar fi ca beneficiarii/utilizatorii să înțeleagă necesitatea de a recurge la serviciile unui profesionist (avocat și/sau ale unui arhitect/expert imobiliar) care să îi asiste pe parcursul întregului proces.

Din experiență, nu de puține ori s-a dovedit salutară intervenția avocatului, care, printr-o cercetare documentată, a indicat clientului-beneficiar nu doar capcanele inserate în contractul de vânzare (legate de termene de execuție, calitatea execuției, garanții și eventuale despăgubiri), ci și un rezumat al activității și portofoliului investitorului sau al antreprenorului.

bile (atât în perioada de execuție, cât și în perioada de garanție, în condițiile legii sau ale cadrului contractual existent).

D. BENEFICIARIII CONSTRUCȚIILOR

Din cauza complexității juridice a achiziționării/închirierii unei construcții, cel mai indicat ar fi ca beneficiarii/utilizatorii să înțeleagă necesitatea de a recurge la serviciile unui profesionist (avocat și/sau ale unui arhitect/expert imobiliar) care să îi asiste pe parcursul întregului proces. De pildă, din experiență, nu de puține ori s-a dovedit salutară intervenția avocatului, care, printr-o cercetare documentată, a indicat clientului-beneficiar nu doar capcanele inserate în contractul de vânzare (legate de termene de execuție, calitatea execuției, garanții și eventuale despăgubiri),

ci și un rezumat al activității și portofoliului investitorului sau al antreprenorului.

Descoperirile rezultate în urma unei analize fundamentate au dus fie la încheierea de către beneficiar a unui contract de vânzare în deplină cunoștință de cauză, fie dimpotrivă, la desființarea promisiunii de vânzare-cumpărare și neîncheierea tranzacției.

De asemenea, un beneficiar diligent trebuie și poate să solicite cartea tehnică a construcției pentru verificare, înaintea achiziționării respectivului imobil (mai ales dacă este vorba, spre exemplu, de un apartament de la etajele supramansardate, construite din alte materiale decât cele ale întregului imobil și adăugate ulterior).

E. INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Potrivit Legii, Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) răspunde de exercitarea controlului statului în vederea respectării prevederilor din domeniul calității construcțiilor, fiind organismul care constată contravențiile și aplică sancțiunile. Nu de puține ori, însă, autoritățile publice au o atitudine pasivă și nu uzitează pârghiile legale existente pentru a preveni eventuale incidente.

Totuși, de lege lata, nu este mai puțin adevărat că nivelul sancțiunilor pecuniare prevăzute de Lege pentru încălcarea prevederilor legale este scăzut și cel mai probabil nu intimidează pe niciunul dintre factorii de mai sus.

F. BĂNCILE

Chiar dacă Legea nu ia în considerare decât secvențial aceste instituții în procesul de concepere și realizare a unei construcții, realitatea este că băncile ar avea tot interesul să monitorizeze cu rigurozitate investițiile cofinanțate din banii lor și să fie receptive la orice eventual defect sau deviație a investitorilor/antreprenorilor de la proiectul de autorizare.

Dincolo de cadrul legal, considerăm că toți actorii menționați mai sus trebuie să accepte că reputația lor (mai ales a dezvoltatorilor și antreprenorilor de ansambluri rezidențiale și de birouri) poate fi foarte ușor afectată și atrage după sine lipsa de încredere a acelor beneficiari care încă doresc (și au resursele necesare) să achiziționeze un apartament decent într-un ansamblu rezidențial modern sau a investitorilor/chiriașilor într-o clădire de birouri. ■