



Construcția locuinței - pas cu pas

Construirea unei locuințe reprezintă de fiecare dată o provocare pentru beneficiari, care, încă înainte să înceapă lucrările propriu-zise, trebuie să facă mai mulți pași, pentru alegerea terenului, obținerea avizelor, întocmirea documentației, achiziția materialelor de construcție etc.

Specialiștii din piață subliniază că, în același mod în care fundația este cea mai importantă parte a unei case, terenul reprezintă „fundația” proiectului de casă.

„Deși pare doar un pas intermediar, fiecare teren are provocările sale și alegerea lui implică anumite consecințe pentru că dă tonul întregului proiect. O alegere bine informată te va scuti de frustrări și de cheltuieli viitoare”, susțin specialiștii de la școaladeconstrucții.ro.

Primul pas care trebuie făcut pentru alegerea terenului este localizarea acestuia. Este important

ca noua casă să se afle într-o zonă rezidențială, respectiv terenul să fie situat în intravilanul localității, nu în extravilan. Sursele citate avertizează: „Atenție mare la terenurile oferite, pentru

Infrastructura nu înseamnă doar străzi, ci și utilități.

că pot fi încadrate în circuitul agricol, iar trecerea lor în intravilan poate fi un proces anevoios, costisitor și frustrant!”

De asemenea, un teren lângă fabrici, platforme industriale sau puncte de producție ce poluează și creează zgomot afectează calitatea vieții în interiorul casei și nu numai.

Infrastructura, utilitățile și solul terenului

Unul dintre primele aspecte de care o persoană trebuie să țină cont când își construiește o locuință este reprezentat de căile de acces. O zonă slab conectată poate afecta indirect viața socială. De aceea, este necesar ca terenul să

aibă acces auto și pietonal, ca să fie conectat cu zonele din oraș de care beneficiarul este interesat.

Infrastructura nu înseamnă doar străzi, ci și utilități. De aceea, proprietarul trebuie să se asigure că va dispune de conectare la sistemul public de alimentare cu apă, la canalizare, gaze și electricitate. Trebuie menționat că beneficiarul va fi nevoit să suporte costurile de branșare până la poarta noii sale

case.

Specialiștii citați arată că există și soluții alternative: „În funcție de terenul ales, poți alege alimentarea cu apă printr-un puț forat în curtea casei tale sau înlocuirea canalizării cu o fosă septică. Sau îți poți echipa noua casă cu un sistem de panouri solare pentru încălzirea apei, pompe de căldură sau centrale cu peleți pentru încălzire. Dar și acestea presupun costuri pe care tre-



buie să le iei în calcul, în funcție de terenurile aflate pe lista finală”.

Este bine de știut că primăria nu va acorda aprobările de construcție pentru terenuri cu deschidere la stradă mai mici de 12 metri sau cu suprafețe de sub 100 de metri pătrați. Pentru aceste situații, trebuie consultate reglementările din Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și solicitat un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

Noua casă trebuie privită ca un ansamblu ce include clădirea, trotuarul, zona de acces pietonal, spațiul de parcare, spațiul de recreere și grădina. Pentru ca în final acestea să poată aduce bucurie proprietarului, trebuie avut în vedere un teren cu o formă regulată, care să permită construirea proporțională și corectă și să rămână și spațiu pentru curte. Este de reținut că s-ar putea ca în unele cazuri terenul să dicteze forma casei.

Pentru că o casă cu o suprafață utilă de 100 mp poate ocupa, de fapt, până la 130 mp, în funcție de grosimea zidurilor, pentru stabilirea dimensiunii terenului este foarte importantă consultarea cu un arhitect.

La fel de importantă este și orientarea terenului, pentru care trebuie luate în calcul așezarea față de punctele cardinale și direcțiile de unde bat cel mai des vânturile.

Înainte de orice achiziție, este necesar să se verifice gradul de inun-



Primăria nu va acorda aprobările de construcție pentru terenuri cu deschidere la stradă mai mici de 12 metri sau cu suprafețe de sub 100 de metri pătrați.

dabilitate și calitatea solu-lui. Terenul nu trebuie să fie situat în albia unui râu sau în apropierea unei ape în care sunt deversate reziduuri.

Consistența terenului este o provocare importantă pentru viitoarea casă. De multe ori, un teren care nu pare să aibă probleme la suprafață, poate aduce mari bătăi

de cap din cauza solului.

De aceea, este indicată apelarea la un studiu geotehnic elaborat de către un inginer geotehnician.

Acest detaliu este foarte important pentru determinarea tipului de fundație

Informațiile despre structura terenului vor fi folosite mai apoi de arhitectul, inginerul structurist și

inginerul constructor care se vor ocupa de planificarea și construirea casei. Nu în ultimul rând, studiul respectiv este necesar pentru obținerea autorizației de construire.

Înainte de cumpărarea terenului, proprietarul poate consulta Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal. Acestea conțin câteva reglementări care se aplică fiecărei zone în parte.

Construcțiile vecine

O provocare a vecinătății este alinierea pereților exteriori. În situații ideale, construcțiile ar trebui să aibă o distanță de minimum jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, potrivit specialiștilor de la școaladeconstrucții.ro, care menționează: “Dacă peretele orb al clădirii alăturate - cunoscut drept calcan - începe la limita terenului pe care se află, atunci și clădirea ta va trebui să se alinieze peretelui. Retragerile pe care trebuie să le respecti față de vecinătăți le vei afla din certificatul de urbanism solicitat pentru construcția ta.

Proiectul are trei elemente principale: proiectul arhitectural, proiectul de rezistență și proiectul de instalații

Înainte de a vorbi cu un arhitect, este nevoie de pregătirea caietului



de sarcini, care să conțină ce anume dorește proprietarul și ce buget are. După ce vede terenul, arhitectul consiliază beneficiarul în legătură cu tipul de casă de care are nevoie, ținând cont și de bugetul său.

Specialiștii ne mai învață: "În acest moment vei depune cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism specific cerinței tale și vei începe obținerea de avize și autorizații pentru proiectul tău. Mai departe, vei alege un proiect creat de arhitectul tău, care odată aprobat îți permite să treci la primii pași din construcția casei tale".

Orice proiect de casă trebuie să cuprindă trei elemente principale: proiectul arhitectural, proiectul de rezistență și proiectul de instalații. Dacă pentru proiectul arhitectural este responsabil arhitectul, de proiectul de rezistență se ocupă inginerul structurist, iar de cel de instalații - inginerul de instalații.

În alegerea arhitectului trebuie să primeze profesionalismul, competența tehnică și viziunea artistică.

Când proiectează o casă, arhitectul ia în considerare toate aspectele - orientarea în teren,

circulația oamenilor în acel spațiu, eficiența energetică și sustenabilitatea, mobilarea, costul și multe alte detalii.

Tot arhitectul poate ajuta și la planurile, diagramele, analizele, studiile și rapoartele necesare pentru încadrarea proiectului în Planul Urbanistic Zonal.

Contractul cu echipa de constructori trebuie verificat de avocat și arhitect

Pentru demararea construcției unei case, poate fi semnat un contract cu o firmă de construcții sau cu un constructor individual. Acest contract trebuie verificat atât de către avocat, cât și de către arhitect. Specialiștii subliniază:

"Trebuie să fii sigur că acest contract va specifica foarte clar modul decontării lucrărilor. De exemplu, este bine să condiționezi orice plată de o inspecție amănunțită a lucrării efectuată de către dirigințele de șantier și de semnarea proceselor verbale de faze determinate de către proiectant. Un constructor de calitate, cu intenții bune, nu are de ce să se opună unei astfel de clauze.

În baza unui contract de consultanță, dirigințele de șantier este persoana care îți reprezintă interesele în relațiile cu toți factorii implicați în proiect (antreprenor, proiectant, furnizori etc.). Acesta se asig

*În
alegerea
arhitectului
trebuie să primeze
profesionalismul,
competența tehnică
și viziunea
artistică.*



gură de execuția corectă a lucrărilor, având expertiza și autorizarea necesare pentru a urmări derularea lucrărilor și a se asigura de implementarea corectă a proiectului".

Costurile structurii de rezistență - circa 30%-40% din buget

Inginerul structurist are un grad foarte mare de implicare în proiect, deoarece el garantează și răspunde, conform legii, pentru rezistența, stabilitatea și siguranța casei, pe toată durata ei de viață. Costurile structurii de rezistență se situează la circa 30%-40% din buget.

Structuristul are o relație strânsă cu arhitectul, fiind adesea chiar recomandat de acesta. Cei doi trebuie să formeze o

echipă strânsă, care are interesul ca proiectul casei să fie optim, atât structural, cât și arhitectural.

Inginerul de instalații este un alt jucător important în echipa care va realiza proiectul de casă. Proiectul de instalații cuprinde trei părți bine definite: instalații termice și ventilații, instalații sanitare și instalații electrice. El trebuie realizat în acord cu cel arhitectural și structural, eventuale neconcordanțe afectând execuția sau viziunea arhitecturală de ansamblu.

Inginerul de instalații, care poate oferi soluția optimă economic și funcțional ar trebui mai degrabă recomandat de arhitect sau de structurist.

Proiectul tehnic trebuie să cuprindă descrierea procesului de execuție, prin caietele de sarcini, detalii de execuție și cantități estimate de materiale necesare.

Arhitectul, care ajută la alegerea materialele de construcție, dar și la selectarea echipei de meseriași sau a firmei de construcție, împreună cu inginerul structurist, va verifica periodic desfășurarea lucrărilor pe șantier, asigurând respectarea proiectului arhitectural și a celui structural.



Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construcție

Din păcate, nu putem ridica o casă fără să ne lovim de birocrație. De aceea, beneficiarul trebuie să fie foarte organizat și să știe ce dorește. De exemplu, dacă merge la primărie după un document, să se intereseze dacă mai poate ridica și alt act de la ghișeu alăturat. Cel mai important este să obțină toate documentele la timp, potrivit specialiștilor.

Tema de proiectare conține toate elementele importante ale proiectului: suprafețe, funcțiuni, utilități. Aceasta va fi întocmită după discuțiile cu arhitectul, în care vor fi lămurite toate aspectele ce țin de estetică și de funcționalitatea proiectului, dar și de problemele spe-



cifice terenului și construcțiilor vecine. De asemenea, trebuie adusă în discuție și racordarea la utilități, în această fază. Tema de proiect va ajunge la inginerul proiectant, care va realiza proiectul tehnic în baza acesteia, conform surselor citate.

Primul document emis de autoritatea locală este certificatul de urbanism. Acesta reglementează elementele ce caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil, elemente stabilite prin evidențele și documentațiile de urbanism aprobate. Respectarea prevederilor specificate în Planul de Urbanism General (PUG) este obligatorie. Certificatul de Urbanism arată exact ce se poate construi pe terenul achiziționat. Acesta conține, în general, următoarele informații: regimul de înălțime al construcției, poziția viitoarei construcții - aliniamente față de stradă, vecini etc., cota de înălțime la cornișă, valoarea maximă pentru Procentul de Ocupare a Terenului - acesta este calculat ca raport între aria construită și aria lotului de teren (uzual, Procentul de Ocupare a Terenului este de până la 40% pentru zonele de locuit), valoarea maximă a Coeficientului de Utilizare a Terenului sau CUT - calculată ca raport între aria construită desfășurată și aria lotului de teren,

tipurile de avize necesare pentru obținerea autorizației de construcție.

Pentru obținerea Certificatului de Urbanism, este nevoie de depunerea următoarelor documente, la biroul de Urbanism din cadrul primăriei: cerere tip pentru emitere Certificat de Urbanism; planuri topografice sau cadastrale - scară 1:500/1:2000 sau 1:10000, vizate de oficiul cadastral al județului sau municipiului pe raza căruia se execută casă, cu indicarea imobilului pe teren; document de plată a taxei pentru eliberarea Certificatului de Urbanism.

În vederea demarării lucrărilor propriu-zise, este obligatorie obținerea autorizației de construire, iar pentru aceasta sunt necesare avizele din Certificatul de Urbanism. Dosarul pentru eliberarea acestora trebuie să conțină următoarele documente: certificatul de Urbanism, schița de amplasament a terenului la scară 1:500, schița de amplasament a terenului la scară 1:2000, schița de amplasament cu poziția

casei pe teren, cererea tip.

Certificatul de Urbanism are nevoie, după caz, și de avize de la:

- ✓ Oficiul de Cadastru - dacă este în zona agricolă, studiu pedologic și Certificat de scoatere a terenului din circuitul agricol;
- ✓ Poliție - dacă terenul se află într-o zonă specială;
- ✓ Autoritatea Română de Aviație - dacă terenul se află în proximitatea unui aeroport;
- ✓ MAPN sau SRI - dacă terenul se află în proximitatea unui obiectiv

militar;

✓ De la Ministerul Culturii și Cultelor - dacă terenul se află pe un sit arheologic sau într-o zonă de interes arheologic.

Pe lângă aceste avize speciale, s-ar putea să fie nevoie și de avize de la operatorul de apă-canal, de la operatorul de electricitate, gaze naturale, salubritate, sau administrația drumurilor și podurilor.

Avizul Ministerului Apelor și Protecției Mediului este eliberat ultimul, deoarece pentru obținerea acestuia sunt necesare toate celelalte avize.

Specialiștii de la școaladeconstrucții.ro subliniază: "În funcție de ce îți dorești să construiești, primăria îți poate solicita și întocmirea altor documentații, precum: PUD - Plan Urbanistic de Detaliu, care trebuie să respecte prevederile documentațiilor de urbanism anterioare; PUZ - Plan de Urbanism Zonal; PUG - Plan de Urbanism General".

Așadar, dosarul pentru obținerea autorizației de construcție va cuprinde

- ✓ Certificatul de urbanism;
- ✓ Dovada - în copie legalizată - a titlului asupra imobilului, terenului și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- ✓ Documentația tehnică, după caz: a) DTAC - documentația tehnică pentru autorizarea executării lu-



Primul document emis de autoritatea locală este certificatul de urbanism.

crărilor de construire; b) DTAD - documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare; c) DTOE - documentația tehnică pentru autorizarea executării organizării lucrărilor;

✓ Avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de Urbanism;

✓ Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

✓ Dovada privind achitarea taxelor legale.

Sursele citate au și mențiuni importante cu privire la documentația autorizației de construcție: "Trebuie să știi că vei avea nevoie de următoarele documente scrise: lista și semnăturile proiectanților; memoriu - date generale, memoriu tehnic pe specialități, date și indici care caracterizează investiția, devizul general al lucrărilor, studiul geotehnic, referatele de verificare a documentației tehnice; planuri generale de încadrare de teritoriu; plan de situație privind amplasarea construcției pe teren; planuri de specialități (arhitectură: planurile arhitecturale ale tuturor nivelurilor, planurile acoperișurilor, secțiuni caracteristice, toate fațadele; structura: plan și detalii fundații; instalații: schemele instalațiilor - parametri principali și scheme funcționale)".

Taxa de eliberare a autorizației de construcție reprezintă 0,5% din valoarea construcției, stabilită pe baza declarației, dar și în funcție de suprafața desfășurată a imobilului.

Proiectul tehnic trebuie elaborat în condițiile legii și conține soluțiile tehnice și economice de realizare a casei, pe baza acestuia fiind executate lucrările de construcții autorizate. Proiectul Tehnic este

structurat pe specialități, respectiv: rezistență, arhitectură și instalații.

Alte acte necesare

După obținerea autorizației de construcție, va fi nevoie de autorizarea organizării de șantier. Conform Legii 50/1991, orice construcție pe un teren, chiar și provizorie - dacă include barăci, depozite de materiale, dormitoare muncitori - este executată doar cu avizul Administrației Locale. Pentru obținerea acestui aviz, trebuie întocmit un dosar care să cuprindă documentația pentru autorizarea executării organizării lucrărilor; planurile de amplasare în zonă; cerere tip.

Dosarul trebuie predat la primăria locală, autorizarea fiind trimisă în cel mult 30 de zile.

Branșamentele la rețele trebuie să fie proiectate și executate de firme autorizate, de regiile sau societățile responsabile. Firma care execută lucrările trebuie să întocmească o documentație și un deviz. Această documentație, care cuprinde atât proiectarea, cât și obținerea autorizațiilor speciale și execuția, va fi trimisă regiei responsabile. Costurile sunt comunicate de către regie.

Rețelele la care trebuie conectată locuința sunt:

✓ Rețeaua de energie electrică (racordarea la rețeaua de energie electrică este prima și cea mai importantă operațiune. Într-o primă fază, este necesar un aviz de amplasament pentru a obține autorizația de construcție);

✓ Rețeaua de apă potabilă (racordul la rețeaua locală de apă potabilă se face printr-un cămin. Recomandat este ca în acest cămin să fie amplasat și contorul de apă -



Cartea tehnică a construcției va fi întocmită de beneficiar, împreună cu proiectantul.

avizat de regia responsabilă - pentru o mai ușoară citire);

✓ Rețeaua de gaz (racordul la rețeaua locală de gaz se face printr-un cămin de gaze cu regulator. Contorul este recomandat să fie amplasat la limita proprietății sau pe peretele casei, pentru o mai ușoară citire. De asemenea, pentru estetică lucrării, circuitul exterior al casei poate fi executat prin pământ);

✓ Rețeaua de canalizare (o alternativă viabilă pentru canalizare o reprezintă fosa septică. Aceasta trebuie să fie executată de o firmă autorizată de Ministerul Mediului).

Cartea tehnică a construcției va fi întocmită de beneficiar, împreună

cu proiectantul. Ea reprezintă întreg ansamblul de documentații tehnice care se referă la proiectare, execuție și recepție.

De asemenea, în cartea tehnică va fi înregistrată și comportamentul clădirii în timp.

Fișa de date sintetice conține numele proiectantului, verificatorilor atestați pentru proiect, numele executantului - inclusiv al șefului de șantier și al dirigintelui -, numele experților tehnici, numele celor din comisiile de recepție, precum și datele de începere a lucrărilor și aprobării recepțiilor.

La demararea lucrărilor, va fi nevoie, pe lângă autorizația de construcție, de pocol verbal de predare sau primire a clădirii; procesele verbale de recepție pe categorii de lucrări; certificatele de calitate pentru conformitatea calității lucrărilor și materialelor folosite; condica de betoane unde se înregistrează turnările, furnizorul și rezultatele încercărilor la 28 de zile a probelor etalon pentru verificarea rezistenței; buletinele de analiză și încercări pentru materialele puse în operă; declarațiile de conformitate pentru produsele folosite în





șantier, expertizele tehnice; caietele de atașament, măsurătorile.

Documentația privind recepția se referă la documentația privind exploatarea, repararea, întreținerea și urmărirea comportării în timp a clădirii. Se vor atașa toate documentele referitoare la modificările față de proiectul inițial, atât în planul casei, cât și în dotări suplimentare. Pentru obiectivele de construcții de locuit până la două niveluri, Cartea Tehnică a construcției se rezumă la autorizația de construire, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și procesul verbal de recepție final.

Cartea tehnică se definitivează înainte de recepția finală și se păstrează pe toată durata de existență a clădirii, până la demolarea sa. În cazul în care imobilul își schimbă proprietarul, cartea tehnică trebuie predată noului proprietar, care va avea obligația păstrării și completării acesteia. Ca excepție de la lege, acest document nu se întocmește în cazul locuințelor cu parter sau parter plus etaj construite în mediul rural sau în satele aparținând orașelor.

Cadastrul și întabularea - obligatorii

Cadastrul și întabularea sunt obligatorii, atât pentru teren, cât și pentru casă.

Cadastrul este operațiunea de înscriere în Registrul de Carte Funciară și este obligatoriu la orice act de înstrăinare a unui bun imobiliar, fie că este casă, apartament sau teren și indiferent dacă este vorba de o vânzare, cumpărare, donație, succesiune, partaj sau precontract de vânzare-cumpărare, spun sursele citate.

Întabularea înseamnă înscrierea

la Registrul de Carte Funciară și obținerea titlului de proprietar. Atât terenul, cât și casa, trebuie înscrise în Registrul de Carte Funciară, prin procesul de întabulare. În cazul în care terenul a fost întabulat deja, trebuie depusă doar documentația pentru a obține titlul de proprietar al casei construite.

Depozitarea materialelor de construcție pe propriul teren este de evitat

Un pas foarte important în construcția casei este alegerea materialelor, arhitectul și structuristul fiind principalii oameni care ajută la alegerea celor mai potrivite materiale de construcție.

Este foarte important ca beneficiarul să se intereseze în mai multe locuri despre serviciile și prețurile pe care le poate obține. Un prim criteriu de alegere este cel al proximității, deoarece cu cât depozitul se află mai aproape de șantier, cu atât costurile de transport pot fi mai mici.

Este important să existe referințe pozitive despre depozitul sau magazinul de la care sunt achiziționate materialele sau să existe o recomandare de la cineva care deja și-a păstrat materialele printr-un sistem de custodie, în cazul în care se optează pentru această modalitate.

Specialiștii din piață spun că trebuie semnat un contract de custodie pentru materialele care vor fi cumpărate (se plătesc materialele cu banii jos, iar compania le depozitează până în momentul în care este nevoie de ele). În orice caz, depozitarea materialelor de construcție pe propriul teren este de evitat. Dacă, totuși, se apelează la

această metodă, în cazul în care perioada dintre cumpărare și folosire va fi lungă, iar vremea nefavorabilă, există riscul ca materialele să-și piardă proprietățile și chiar garanția, dacă nu sunt păstrate corespunzător (fierul poate rugini, lemnul poate mucegași etc).

Un pas foarte important în construcția casei este alegerea materialelor, arhitectul și structuristul fiind principalii oameni care ajută la alegerea celor mai potrivite materiale de construcție.

Construcția propriu-zisă



Bineînțeles că partea cea mai interesantă este construcția propriu-zisă. Pentru a reduce cât mai mult eventualele neplăceri, este necesară existența unui plan foarte clar încă din faza de proiectare.

“Aproximativ 80% dintre casele din România sunt realizate în regie proprie, iar proprietarii caselor încearcă de obicei să-și depășească atribuțiile și competențele și devin ei înșiși liderii șantierului: dau indicații, ajută cot la cot și câteodată iau decizii destul de importante singuri, din dorința de a face lucrurile «ca la carte»”, ne spun susele citate.

Acestea precizează: “Pe lângă posibilele probleme structurale și de construcție ce pot surveni ca urmare a unor decizii de moment, economiile financiare nu sunt atât de mari pe cât este efortul de a deveni atât diriginte de șantier, șef de proiect și muncitor necalificat la un loc.

Un diriginte bun de șantier se găsește cel mai ușor prin recomandările celor care au lucrat deja cu el pe un proiect. Trebuie știut că diriginții de șantier sunt cei autorizați de către Inspectoratul de Stat în Construcții”.

Dirigintele de șantier are următoarele atribuții:

În perioada de pregătire a investiției:

- Studiază proiectul, caietele de sarcini, tehnologiile și procedurile prevăzute pentru realizarea construcțiilor;
- Verifică existența tuturor pieselor scrise și desenate din proiect, inclusiv existența studiilor solicitate prin certificatul de urbanism sau prin avize și concordanța dintre prevederile acestora;
- Verifică existența în proiect a programelor de faze determinate
- Preia amplasamentul și reperele de nivel și le predă executantului, libere de orice sarcină;
- Participă împreună cu proiectantul și executantul la trasarea generală a construcției și la stabilirea bornelor de reper.

În perioada execuției lucrărilor:

- Urmărește realizarea construcției în conformitate cu prevederile autorizației de construire, ale proiectului, caietului de sarcini și alte reglementări tehnice

în vigoare;

- Verifică existența documentelor de certificare a calității produselor pentru construcții, respectiv cum răspund acestea prevederilor cuprinse în proiect;
- Interzice executarea de lucrări de către personal necalificat;
- Transmite către proiectant, spre soluționare, sesizările proprii sau ale participanților la realizarea construcției privind neconformitățile constatate pe parcursul execuției;
- Informează cu privire la deficiențele calitative constatate, în vederea dispunerii de măsuri și, după caz, propune sistarea lucrărilor;
- Verifică în calitate de reprezentat al beneficiarului, respectarea prevederilor legale în cazul schimbării soluțiilor tehnice pe parcursul execuției lucrărilor.

La recepția lucrărilor

- Întocmește actele de recepție;
 - Urmărește soluționarea obiecțiilor cuprinse în anexe la procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
 - Predă actele de recepție și cartea tehnică a construcției, după efectuarea recepției finale;
- Dacă locuința va fi realizată în regie proprie, atunci echipa de meseriași pentru ridicarea unei case de dimensiuni mici și mijlocii va trebui alcătuită din personal necalificat pentru fundație/săpătură; fierari- betonisti; dulgheri - pentru cofraje, planșee, șarpantă; zidari sau tencuitori; finisori - pentru placaje, glafuri, faianță, gresie; tâmplar-parchetari; rigipsari; zugravi; tinichigii; lăcătuși; instalatori - instalații sanitare și termice; electricieni; gestionar materiale; diriginte de șantier; paznic; transportator materiale.

O idee bună este angajarea cu jumătate de normă a unor muncitori care lucrează în domeniu pentru antreprenori autorizați. Marele dezavantaj al construcției în regie proprie este “mersul pe încredere”. Pot apărea absențe nemotivate, lucrări de mântuială, furturi, cârpeți și accidente, avertizează specialiștii citați, subliniind: “În momentul în care echipa îți face probleme, înlocuiește-o imediat ce găsești o alternativă. Astfel de nereguli și neplăceri

pot fi evitate prin contractarea unei firme de construcții”.

Dacă se va lucra cu o firmă autorizată, pot fi preîntâmpinate problemele de mai sus, prin stabilirea clauzelor contractuale, pe care sunt obligați de lege să le respecte, cum ar fi: stricăciunile, risipa de materiale să se impute constructorului; nerespectarea termenului să se sancționeze prin penalizări; defectele de calitate să se sancționeze prin penalizare și să se refacă lucrarea pe banii celui care a greșit.

Este necesar ca firma respectivă să aibă un responsabil cu securitatea și sănătatea în muncă, ce întocmește fișe de instructaj și face instructajul la zi pentru fiecare membru al echipei de specialități. De asemenea, trebuie să existe un responsabil cu prevenirea și stingerea incendiilor, care instruește echipa referitor la măsurile PSI - prevenirea și stingerea incendiilor.

În acest context, sursele citate apreciază că, indiferent că forța de muncă este mai scumpă în cazul firmelor, riscurile sunt mai mici, iar în cazul în care lucrările nu se ridică la nivelul așteptărilor, există întotdeauna clauze contractuale care pot rezolva aceste mici probleme.

La încheierea contractului cu antreprenorul proprietarul trebuie să fie atent la următoarele aspecte:

- Termenele de execuție să fie menționate clar;
- Dacă are de ales între costurile cu materiale și costurile fără materiale și nu se poate ocupa de găsirea celei mai bune oferte, atunci este de recomandat să aleagă varianta „all inclusive” - cu tot cu materialele specificate în proiect;
- În cazul în care există timp sau cunoștințe în domeniul comerțului de materiale de construcții, se poate încerca obținerea unui cost mai mic și al unei modalități de plată mai avantajoase;
- Prețurile unitare pentru fiecare lucrare în parte să fie negociate înainte de încheierea contractului.

Devizul lucrării reprezintă totalul cheltuielilor care vor fi realizate cu ridicarea construcției

Structurate pe categorii, acestea sunt: cheltuieli directe (materiale, manoperă, utilaje, transport); cheltuieli indirecte (amortizări, energie electrică, apă, gaze, pază, telefon, asigurări impozite, la care se adaugă diferiți coeficienți specifici antreprenorului).

Peste toate aceste cheltuieli, se adaugă TVA. Antreprenorul trebuie să se ocupe de recrutarea echipelor de muncitori, supravegherea lucrării, a utilajelor și a transportului, precum și de întocmirea necesarului de materiale și aprovizionare, gestiunea, paza contra incendiilor, protecția muncii, calitatea lucrărilor, respectarea termenelor etc.

