



Sorin Aungurenci



Tudor Popp

## Cum să ne asigurăm imobilele împotriva focului

**Sorin Aungurenci,**  
Partener Biris Goran,  
**Tudor Popp,**  
Managing Director  
Rec Impuls

Într-un cadru legal al cărui obiectiv de facto nu pare a fi stimularea inițiativei antreprenoriale, caracterizat de o birocrație stufoasă, neclară și, pe alocuri, ușor contradictorie, erorile și inadvertențele fac parte și ele din lunga listă de probleme cu care antreprenorii în construcții trebuie să se confrunte. Subiectul siguranței și protecției la foc nu constituie o excepție, și asta s-a văzut clar în 2015, ca urmare a celei mai mari tragedii umane văzută de București în ultimul sfert de secol.

Momentul 2015, post Colectiv, a generat o mișcare rapidă a autorităților responsabile în direcția

închiderii unui număr record de imobile, concomitent cu o mișcare la fel de rapidă a multor proprietari și manageri de imobile în sensul încetării sau strămutării proactive a propriei afaceri. Fenomenul a fost cel mai vizibil în centrul vechi al Bucureștiului, unde, din totalul spațiilor cu destinație comercială (baruri, restaurante, cafenele) deschise în ultimii 10 ani, numărul celor cu probleme la validitatea autorizației de siguranță la foc a fost periculos de mare.

Și pentru că practica de zi cu zi ne aduce în continuare o cauzistică complexă în domeniul siguranței la foc și a autorizărilor aferente, precum și pentru faptul că navigarea antreprenorului în construcții în acest teritoriu plin de surprize nu este una ușoară, am pus laolaltă un set de recomandări practice care să le vină în ajutor.

### 1 Alegeți Proiectantul Potrivit

Într-un lanț de aprobări care începe cu obținerea certificatului de

urbanism în vederea obținerii autorizației de construire, continuă cu obținerea avizelor și acordurilor în vederea obținerii autorizației de construire, cu autorizația de construire propriu-zisă și se finalizează





cu procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și certificatul de atestare a construcției, autorizația PSI este ultima verigă.

Este bine să acordați întotdeauna un răstimp mai îndelungat acestui demers birocratic, și să validați temeinic completitudinea răspunsurilor primite și documentele emise de către autorități.

Parcursul în mod legal și complet a pașilor descriși anterior depinde în mare măsură de conținutul proiectului tehnic cu care un antreprenor pleacă la drum. Negociați contractarea serviciilor proiectantului pentru întreg procesul de autorizare, de la asistență în vederea obținerii certificatului de urbanism și până la autorizația PSI, și nu doar o singură etapă (de exemplu, asistență în vederea obținerii autorizației de construire).

Astfel, încercați responsabiliza contractuală deplină a proiectantului în rolul pe care îl îndeplinește. Într-o atare situație, proiectantul va avea în vedere, cel puțin teoretic, o mai mare atenție în momentul elaborării proiectului tehnic, astfel încât acesta să facă față tuturor fazelor de avizare și aprobare.

## 2 Gândiți un Proiect Tehnic Funcțional și Independent

Majoritatea antreprenorilor imobiliari au în vedere ca strategie comercială un exit al proiectului imobiliar. Dar acest lucru devine dificil dacă proiectul tehnic nu individualizează din punct de vedere fun-

țional diferitele secțiuni/imobile ale unui ansamblu, care, în viitor, ar putea fi înstrăinate individual. Este ideal ca încă din faza de proiectare fiecare clădire parte a unui ansamblu să poată avea o independență tehnic-funcțională - o simplă reducere a costurilor nu poate compensa seriozitatea dificultăților generate de documen-

tația discutabilă la momentul ales al exit-ului (al vânzării propriu-zise).

Luăm exemplul accesului la rezerva de apă pentru stingere, care trebuie să fie disponibilă în mod efectiv în cazul oricărui incendiu. Ca atare, în vederea obținerii autorizației PSI, este important cât de rapid și facil este accesul la această rezervă. În cazul în care proiectul tehnic nu prevede independența tehnic-funcțională a diferitelor secțiuni ale proiectului, atunci, în teorie, soluția ar putea fi constituirea de drepturi de servitute de trecere între secțiunile care sunt independente, în favoarea celor care sunt dependente (deci care nu beneficiază de această sursă de apă în incinta sau pe spațiul alocat).

Totuși, în practică, dacă accesul efectiv este blocat sau este nefuncțional, servitutea "teoretică" devine nefuncțională în cazul unei situații de urgență apărută la secțiunea dependentă (fondul dominant).

Asigurați-vă, încă din faza proiectului tehnic, că fiecare secțiune a proiectului poate fi independentă din punct de vedere tehnic-funcțional. Veți crește astfel șansele ca autorizația PSI să fie obținută mai ușor pentru fiecare secțiune în parte și veți fi mulțumiți la momentul

*(continuare în pagina 44)*



urmare din pagina 43

exit-ului individual pentru decizia luată.

## 3 Fiți "the Big Brother" în relația cu Antreprenorul General

Nu ați avea un proiect imobiliar așa cum l-ați gândit fără aportul antreprenorului general. Chiar dacă autorizația PSI se bazează pe proiectul tehnic întocmit de proiectant, mai important este ca lucrările efectiv realizate să reflecte întocmai proiectul tehnic. În cazul oricărui abateri de la proiectul tehnic, pot apărea probleme nu doar la recepția de terminare a lucrărilor, dar și la obținerea ulterioară a autorizației PSI. Ca să se evite aceste situații, lucrările executate trebuie să corespundă întocmai proiectului tehnic autorizat.

Prevedeți, în contractul de antrepriză de lucrări de construcții, clauze prin care antreprenorul să poată controla situația lucrărilor în anumite etape intermediare ale realizării acestora, și folosiți la maximum acest drept. În această situație, rolul dirigintelui de șantier și al celorlalți reprezentanți tehnici ai dezvoltatorului este important. Aceștia sunt "gardienii" respectării și executării proiectului tehnic. Nu săriți peste etapele verificării metodice a lucrărilor intermediare și solicitați remedierea oricărui ne-



conformități cu proiectul tehnic aprobat. Sunteți beneficiarul final al proiectului - asigurați-vă că acesta corespunde întocmai planurilor dumneavoastră înainte de recepția finală.

Asumarea riscurilor cu privire la aspectele de mai sus nu mai poate constitui norma acceptată în practică. Sunteți singurii artizani ai premiselor unei bune gestiuni a procesului de autorizare și funcționare a proiectului dumneavoastră imobiliar. Aflată la confluența dintre tehnic, juridic și economic, obținerea autorizației PSI trebuie să urmărească, în definitiv, un singur

deziderat - indiferent de costuri, siguranța primează.

## 4 Construcții Existente

Pentru clădirile existente, care au fost fie puse în funcțiune fără autorizație PSI sau care au suferit modificări care fac ca autorizația PSI obținută să nu mai fie valabilă, provocările sunt diferite. Demersul de conformare începe cu un relevu detaliat al situației existente. Următorul pas constă în analiza clădirii de către experți în domeniu

și în găsirea unor soluții care să încerce, pe de o parte, să alinieze clădirea la normele actuale în vigoare și, pe de altă parte, să mențină caracterul (poate de monument istoric) și funcționalitatea clădirii. Inspectoratul teritorial al Inspectoratului pentru Situații de Urgență confirmă apoi, printr-un Aviz de Securitate la Incendiu, că măsurile propuse sunt satisfăcătoare și astfel lucrările de conformare pot fi începute. La finalizarea lucrărilor se organizează recepția lucrărilor, aflată la baza documentației de obținere a autorizației PSI.

## 5 Lucrați îndeaproape cu autoritățile abilitate

Dincolo de necesitatea intrinsecă și incontestabilă a conformării la normele existente, colaborarea îndeaproape, la fiecare etapă importantă a procesului de construire, cu autoritățile, aduce beneficiul accesării unei cazuistici cu mult mai întinse și mai variate, cea a reprezentanților autorităților respective. Aceștia dețin, prin forța împrejurărilor în care profesează, o bogăție de informații, soluții și "așa da"-uri care pot salva antreprenorul timp, costuri și bătăi de cap.

Succes!!

