

GESTIUNEA BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ ȘI VALOARE ISTORICĂ/ARHITECTURALĂ

Irina BULAT

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei

irina.bulat@emi.utm.md

Rezumat: *O bună parte dintre bunurile imobile cu valoare istorico-arhitecturală sunt cele cu destinație rezidențială. Luând în considerație durata de exploatare înaintată, schimbarea proprietarilor, dar și legislația în vigoare din Republica Moldova, se atestă o stare nesatisfăcătoare a acestor construcții. În mare parte, concluzia se datorează gestiunii ineficiente a bunurilor imobile cu destinație locativă. Pe de o parte, statul este cointerestat în păstrarea valorilor naționale, pe de altă parte, pentru construcțiile aflate în proprietate privată nu există un mecanism de protecție funcțional în ceea ce privește intervenția asupra acestora. Această cercetare are scopul de a descrie situația actuală a gestiunii bunurilor imobile cu destinație rezidențială care sunt incluse în lista obiectivelor protejate, dar și de a identifica exemple de bune practici naționale, dar și internaționale privind managementul eficient al bunurilor imobile cu destinație locativă și al valorii acestora. Benchmarkingul va permite formularea unor propuneri necesare a fi implementate în țara noastră care vor crea condiții de îmbunătățire a situației actuale.*

Cuvinte-cheie: *bunuri imobile, patrimoniu arhitectural, gestiune, direcții ale gestiunii bunurilor imobile, particularitățile bunurilor imobile locative, valoare istorică/arhitecturală*

Abstract: *A large part of the real estate with historical-architectural value are those for residential use. Taking into account the advanced operation duration, the change of owners, but also the legislation in force in the Republic of Moldova, there is an unsatisfactory condition of these constructions. Largely, the conclusion is due to the inefficient management of residential real estate. On the one hand, the state is interested in maintaining national values, on the other hand, there is no functioning protection mechanism for privately owned buildings in terms of intervening on them. This research aims to describe the current situation of residential real estate management which are included in the list of protected objectives, but also to identify examples of good national and international best practices on the efficient management of residential real estate and value them. Benchmarking will allow the formulation of necessary proposals to be implemented in our country that will create conditions to improve the current situation.*

Introducere

Actualitatea temei derivă din starea deplorabilă a bunurilor imobile cu valoare arhitecturală, ca urmare a lipsei interesului populației și al autorităților publice locale.

Scopul lucrării este descrierea situației actuale privind gestiunea bunurilor imobile cu destinație rezidențială care sunt incluse în lista obiectivelor protejate, pentru identificarea exemplelor de bune practici naționale, dar și internaționale privind managementul eficient al bunurilor imobile cu destinație locativă și al valorii acestora.

Gestiunea bunurilor imobile: caracteristică generală

Gestiunea bunurilor imobile poate fi înțeleasă ca un complex de acțiuni ale gestiunii strategice, administrative, patrimoniale, tehnice și funcționale efectuate asupra unui bun care reflectă:

- activitatea utilizatorilor;
- normele ce reglementează aspectele tehnice, funcționale și administrative;
- cerințele specifice de întreținere, pentru a asigura mentenanța obiectelor.[1]

Utilizatorul ideal pentru patrimoniul cultural ar fi o societate formată din consumatori conștienți, educați și perfect informați asupra valorii culturale și a valorii economice, respectiv asupra valorii individuale și a valorii colective a acestuia. [2]

Normele ce reglementează aspectele tehnice, funcționale și administrative includ actele legislative și normative din domeniul construcțiilor (calitatea, rezistența, stabilitatea patrimoniului construit), dar și actele legislative și normative privind protecția monumentelor istorice (păstrarea aspectului autentic).

Cerințele specifice de întreținere, pentru a asigura mentenanța obiectelor

Bunurile imobile cu destinație locativă se diferențiază de celelalte tipuri de bunuri imobile prin mai multe caracteristici, printre care de o importanță deosebită sunt gradul de confort și utilitatea adusă proprietarilor. Obiectele care au valoare arhitecturală sau istorică au ca specific plusul de valoare conferit de personalitățile care au locuit în aceste clădiri. Astfel, utilitatea lor este menită să satisfacă necesitățile de cunoaștere și cultură ale unui popor întreg, să stârnească curiozitate turiștilor, dar și să aducă un renume țării.

Printre particularitățile gestiunii bunurilor imobile locative cu valoare istorico-arhitecturală pot fi enumerate:

- durata de viață înaintată a construcțiilor;
- implicarea obligatorie a specialiștilor calificați în restaurare;
- interesul populației pentru anumite obiective în detrimentul altora;
- lipsa resurselor financiare în bugetul de stat pentru renovarea obiectivelor;
- lipsa mijloacelor de constrângere/ fondului de susținere a persoanelor care au în proprietate privată obiective cu valoare arhitecturală.

Gestiunea imobilului include următoarele componente:

- gestiunea facilităților, infrastructurii (Facility Management);
- gestiunea proprietății imobiliare (Property Management);
- gestiunea activelor (Asset Management).[3]



Figura 1. Direcțiile gestiunii bunurilor imobile

Sursa: [3]

Gestiunea facilităților este o metodă de gestionare a serviciilor, resurselor materiale și a proceselor din interiorul obiectelor și clădirilor, care nu au nimic în comun cu activitatea de bază a imobilului, dar care sunt necesare pentru buna funcționare a acestuia. Măsurile date contribuie la eficientizarea activității pentru care este menită construcția și implică o extindere semnificativă a responsabilităților, în ceea ce privește conceptul tradițional de întreținere.

Gestiunea proprietății reprezintă o gamă de activități strategice de natură tehnică și administrativ-comercială care vizează asigurarea proprietarilor cu venituri periodice și creșteri de capital.

Gestiunea activelor reprezintă gestiunea strategiilor complexe și a investițiilor pe termen mediu și lung, timp care vizează maximizarea valorii unui portofoliu imobiliar prin alocarea resurselor financiare necesare dezvoltării proprietății. [1]

Pentru gestiunea unui bloc locativ este evident faptul că funcția de management al activelor nu va fi necesară permanent, ci doar ocazional, de aceea ea poate fi delegată unei companii specializate, iar administratorul bunului imobil va îndeplini atribuțiile specifice componentelor de management al facilităților și al proprietății imobiliare.

În ceea ce privește gestiunea bunurilor rezidențiale cu valoare istorică și arhitecturală, această funcție este obligatorie, întrucât pentru includerea multor obiective este necesar de a fi readuse în stare de funcționare, cu înlăturarea pericolelor pentru utilizatori.

Managementul patrimoniului cultural este format din câteva faze:

- evaluarea;
- reducerea riscului;
- conservarea;
- restaurarea;
- interpretarea.

Managementul patrimoniului cultural este abordat cel mai frecvent prin intermediul programelor sau proiectelor. Abordarea patrimoniului cultural prin proiecte și utilizarea instrumentelor, tehnicilor și metodelor managementului de proiect poate conduce la rezultate foarte bune și la un patrimoniu cultural integrat în comunități și utilizat de către membrii acestor comunități și de către turiști.

Evaluarea de patrimoniu poate să fie făcută atât în cazul în care ne aflăm în fazele inițiale ale unei investiții, cât și în cazul în care patrimoniul este deja cunoscut. În funcție de legislația aplicabilă într-un anumit moment și unui anumit areal, lucrările care afectează solul, subsolul, zonele subacvatice sau arealele urbane trebuie precedate sau însoțite de cercetări care să evidențieze existența sau starea patrimoniului cultural identificat cu prilejul lucrărilor. Evaluarea de patrimoniu, care ar trebui deosebită de evaluarea patrimoniului, are ca obiective principale:

- identificarea existenței patrimoniului cultural;
- stabilirea stării de conservare a acestui patrimoniu;
- determinarea modalităților de acțiune viitoare.

Abordarea riscurilor care pot afecta patrimoniul cultural este un pas necesar care ar trebui inclus în orice proiect de management integrat sau durabil pentru patrimoniul cultural. Analiza riscurilor trebuie să includă următoarele aspecte:

- dezastrele naturale sau produse de om;
- existența managementului riscurilor în scop de prevenție;
- propriile acțiuni pot genera riscuri asupra patrimoniului;
- riscurile care pot afecta patrimoniul cultural imobil afectează similar și imobilele fără semnificație culturală sau comunitatea în întregul său;
- salvarea patrimoniului cultural poate consuma resursele necesare salvării altor valori materiale.

Operațiunile de *conservare* de urgență pot fi incluse într-un proiect sau mai multe, pentru care ar putea fi solicitate finanțări sau care să fie implementate independent față de alte proiecte de restaurare

ori valorificare. Decizia de conservare a unui sit arheologic, ansamblu urban, clădire individuală, zonă rurală sau orice altă formă de expresie a patrimoniului cultural imobil trebuie să ia în considerare vecinătățile patrimoniului, atât din imediata apropiere, cât și pe o rază mai mare.

Restaurarea este etapa care poate fi abordată cel mai ușor prin intermediul proiectului, respectând cerințele formale ale unui proiect: cuprinde activități structurate coerent, care se desfășoară într-o perioadă de timp limitată, pentru atingerea unor obiective predefinite, satisfacerea unor nevoi cunoscute și obținerea unor rezultate anticipate, în condițiile unor mijloace financiare predefinite și limitate.

Etapa de *interpretare* a patrimoniului cultural imobil sau a valorificării acestuia este cea mai complexă, dar și cea mai importantă, care implică specialiști calificați în domeniu. [4, p.4]

Exemple de bune practici

În scopul identificării unor soluții pentru a fi implementate în țara noastră, au fost identificate două orașe europene, unde administrația locală a instituit reguli stricte în ceea ce privește gestionarea bunurilor imobile cu valoare arhitectural-istorică.

Oradea, România

În 2009, administrația locală a comandat un studiu de fațade pentru centrul istoric, cu inventarierea tuturor fațadelor din centrul vechi, cu fișe individuale pentru fiecare clădire și cu propuneri clare de intervenție pentru aceste clădiri. Acest studiu oferă baza pentru intervențiile ulterioare. [5]

Astfel, clădirile din centru istoric au fost ulterior împărțite în două categorii: clădiri monument istoric și clădiri care nu sunt monument istoric.

Pentru clădirile monument istoric, Primăria Oradea are o abordare clară. Inițial toți proprietarii acestor clădiri sunt înștiințați că trebuie să-și reabiliteze clădirile conform prevederilor legii, după un proiect tehnic întocmit de un arhitect acreditat. Pentru cei care întreprind aceste lucrări din proprie inițiativă și pe propriile cheltuieli, primăria oferă scutiri de la impozitul pe proprietate timp de 5 ani. Pentru cei ce doresc să reabiliteze aceste clădiri, dar nu au finanțarea necesară, primăria oferă proprietarilor împrumuturi rambursabile pe 5 ani, fără dobândă. În plus, oferă granturi de până la 20% din valoarea intervenției pentru elaborarea proiectului tehnic și dirigenția de șantier. Alte facilități includ obținerea rapidă a autorizației de construcție și scutirea de la plata impozitelor pe proprietate pentru 5 ani.

Pentru clădirile din centrul istoric care nu sunt monument istoric, se aplică legea 153/2011, cu suprataxarea de 400% a celor ce nu își reabilitează fațadele. În plus, a fost elaborat un Regulament de Întreținere a Fațadelor ce permite Poliției Locale să dea avertismente pentru întreținerea acestora și, ulterior, amenzi. [5, p.69]

Viena, Austria

În 1972, centrul istoric al Vienei, capitala Austriei, a fost divizat în zone de protecție. Municipality a stabilit aceste zone pentru a conserva orașul în ansamblu, astfel încât să nu fie protejată o singură clădire, iar în jur să aibă loc demolări și construcții de edificii noi. Starea edificiilor este supravegheată de așa-numita poliție a construcțiilor care poate cere efectuarea reparației. Responsabilitatea pentru conservarea clădirilor o poartă proprietarii, iar banii pentru întreținerea fațadelor din Viena sunt obținuți din închirierea clădirilor. În plus, pentru efectuarea lucrărilor de întreținere există posibilitatea obținerii unor subvenții, pe baza Legii reabilitării locuințelor și Legii subvenționării construcțiilor. În cazul clădirilor istorice de importanță deosebită, subvenții suplimentare pot fi obținute din Oficiul Național pentru Monumente și Fondul pentru Conservarea

Orașului Vechi. În 2012, pentru restaurarea a 44 de clădiri istorice din Viena au fost alocate circa 8 milioane de euro.[6]

Concluzii:

În scopul gestionării corecte a bunurilor imobile locative cu valoare istorică și arhitecturală, este necesar de implementat următoarele măsuri:

- Reevaluarea componentelor istorico-arhitecturale ale obiectivelor incluse în registrul de protecție a monumentelor;
- Elaborarea unui plan de lucrări asupra bunurilor imobile cu șanse mai mari de a fi incluse în circuitul turistic;
- Alocarea unui buget pentru renovarea construcțiilor;
- Susținerea proprietarilor de bunuri imobile arhitecturale în vederea renovării fațadelor;
- Apelarea la fondurile europene.

Bibliografie:

1. SCRIVA, F. Gestione immobiliare, facility management e contratti di global service. Disponibil: http://www.pagliaeassociati.it/doc/doc62_Articolo_SF_Gestione_Immobiliare_Facility_Management_e_co_.pdf [Accesat: 19.07.2016]
2. POSTĂVARU I. Utilizarea spațiilor de patrimoniu. <https://patrimoniu100.ro/abc-ul-patrimoniului/utilizarea-spatiilor-de-patrimoniu/>
3. BULAT I., Componentele gestiunii bunurilor imobile. În Studia Universitatis Moldaviae (categoria B), 2016, nr.2(92), ISSN 1857-2073 ISSN online 2345-1033, p.117-122
4. PÎRVU I., Managementul-integrat-al-patrimoniului-imobil. Note de curs, Sfintu Gheorghe, 2013, 134 p.
5. Studiu de bune practici a managementului patrimoniului cultural construit în orașele istorice, Chișinău, 2021, 132 p.
6. Statul nu subvenționează restaurarea monumentelor <https://point.md/ru/novosti/obschestvo/statul-nu-subventzioneaza-restaurarea-monumentelor/>

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.