

EXPERIENȚA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIVIND REABILITAREA CLĂDIRILOR ISTORICE

Ion ALBU, ORCID ID: 0000-0003-2134-7065

ion.albu@fcgc.utm.md

Svetlana ALBU, ORCID ID: 0000-0002-8648-950X

svetlana.albu@emi.utm.md

Summary. Rehabilitation of historical buildings in the municipality of Chisinau and other localities of the Republic of Moldova is possible to organize efficiently only on the basis of good practices of the European Union. An example for engineers and valuers in the field of construction are the practices and achievements in Romania.

The aim of the research is to analyse the experience and examination of good practices in the rehabilitation of historical buildings of architectural value in the municipality Bucharest. In order to achieve the aim, the following tasks were formulated and carried out in this article: 1. Express inspection of the buildings in the Historic Centre of Bucharest; 2. The study of the Municipal Restoration Programme of the historical monument buildings and of the buildings located in architectural ensembles and protected built-up areas on the territory of the Municipality of Bucharest; 3. Analysis of the budget for the rehabilitation of historical buildings of the Municipal Administration for the Consolidation of Buildings with Seismic Risk; 4. Study of financing opportunities for the rehabilitation of historic buildings in Bucharest; 5. Drawing conclusions on best practices for the rehabilitation of historic buildings with architectural value. Abstract.

Cuvinte cheie: reabilitarea clădirilor, imobile monumente istorice, program municipal, buget, oportunități de finanțare.

Introducere

În condițiile Legii privind protejarea monumentelor istorice și ale legii privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, intervențiile asupra monumentelor istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat constituie cauză de utilitate publică.

Proprietarii și dezvoltatorii au nevoie de susținere când investesc în imobile istorice, în condițiile în care reabilitarea, renovarea,

consolidarea clădirilor istorice și modernizarea instalațiilor necesită investiții mai mari decât atunci când sunt construite clădiri noi sau reparate capital cele obișnuite.

Investițiile în renovarea clădirilor istorice din București au totalizat în ultimii trei ani peste 100 milioane euro, numărul persoanelor interesate să cumpere clădiri vechi, în zone centrale, fiind în creștere, conform Esop Consulting. După finalizarea lucrărilor de reabilitare și renovare, investitorii introduc aceste clădiri în circuitul comercial.

Printre investitori au fost atât grupuri specializate în investiții imobiliare ca, Global Vision, Iberia, Hercesa, NEPI, cât și companii sau persoane fizice care privesc această piață ca o variantă de plasament, exemplu - compania FF Group România.

Locațiunea pentru spațiile de birouri renovate în clădiri istorice, în prezent variază între 12 și 18 euro/m²/lună.

În total, 2058 de clădiri istorice aflate pe lista monumentelor istorice din București însumează circa 926100 m², din care circa o treime, cu o suprafață totală de 277830 m² sunt renovate sau în curs de renovare și au potențial comercial.

În ultimii doi ani investitorii s-au orientat spre clădirile mai mari, de peste 1000 m². Printre potențialii chiriași actuali se numără instituții de cultură, ambasade, companii de marketing și publicitate, avocatură, consultanță în afaceri, clinici medicale, precum și alte tipuri de companii care activează în domeniul de servicii profesionale. [1]

Inspectarea expres a clădirilor din Centrul Istoric București

Centrul Istoric al or. București, este un cartier dinamic și important din punct de vedere cultural, cu numeroase magazine, cafenele și restaurante mici ce asigură o viață activă.

O mare parte a Centrului Istoric a supraviețuit cutremurului din 1977, la fel nu a fost afectat de distrugerea cauzată de regimul Ceaușescu, fiind înființat „*Centrul civic*” în jurul Palatului Parlamentului.

În următoarele decenii, Centrul Istoric a avut de suferit din cauza lipsei investițiilor în reabilitarea clădirilor istorice.

Primăria mun. București recunoaște importanță Centrului Istoric ca parte esențială din moștenirea orașului și ca punct de atracție turistică. Actualmente, primăria finanțează renovarea drumurilor și a infrastructurii subterane din acest cartier.

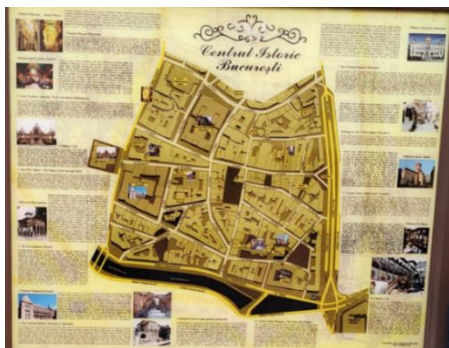


Fig. 1. Centrul Istoric București

Din studiile efectuate, s-au identificat mai multe zone din București unde există numeroase clădiri istorice care, prin investiții în reabilitare, renovare și modernizare, ar putea să intre în circuitul imobiliar comercial și turistic, printre acestea sunt:

- ✓ Piața Universității,
- ✓ Centrul Vechi,
- ✓ Bulevardul Regina Elisabeta,
- ✓ Calea Victoriei.

Bucureștiul este un oraș cu o arhitectură variată, de la arhitectura veche religioasă, arhitectură modernă interbelică, încercări de gotic, maur, art-deco, arhitectură comunistă și arhitectură contemporană.

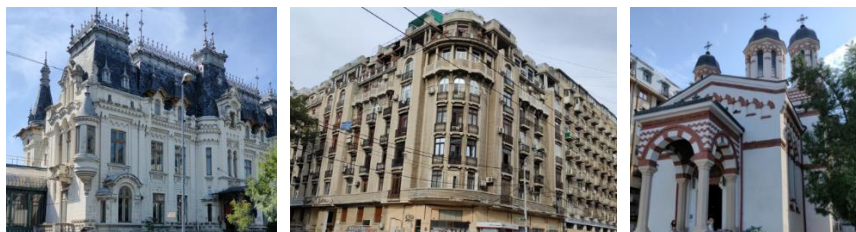


Fig. 2. Decizii arhitecturale din or. București

Clădiri reabilitate din Centrul Istoric aflate în proprietatea Instituțiilor Publice sau în gestiunea acestora sunt în stare bună, fiindcă se alocă anual mijloace financiare de la bugetul de stat sau municipal pentru mentenanțe. Comoara respectivă bucură ochii oaspeților capitalei României și în continuare prezentăm unele imagini, fig. 3.

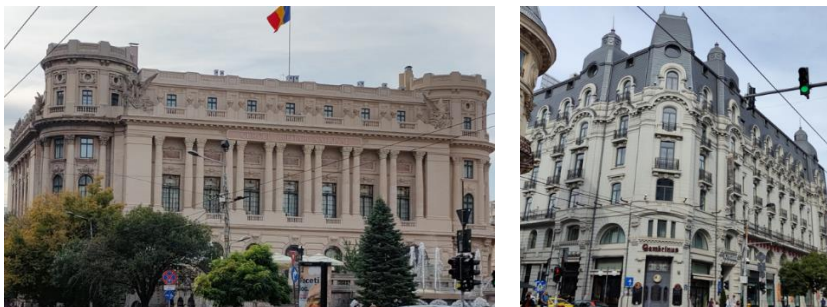


Fig. 3. Clădiri reabilitate

Disponibilitatea tot mai redusă a terenurilor pentru construcții din centrul Capitalei, conduce la faptul că clădirile istorice din această zonă au devenit o țintă pentru „Jucătorii” din sectorul imobiliar, în deosebi pentru dezvoltatori.

Din studiile efectuate, s-a identificat mai multe zone din București unde există clădiri istorice care, prin investiții în modernizare și reabilitare, ar putea să intre în circuitul imobiliar comercial. Printre acestea sunt: Piața Universității, Centrul Vechi, Bulevardul Regina Elisabeta și Calea Victoriei. În aceste zone există multe clădiri istorice, foarte bine întreținute și conservate și care, în consecință, necesită investiții mai reduse din partea potențialilor cumpărători. Pe de altă parte, aceste clădiri au dimensiuni generoase, care permit investitorilor să realizeze proiecte atractive în termeni comerciali. [2]

Consultând informația publică de pe pagina electronică a Primăriei București facem cunoștință cu lista clădirilor istorice pentru care au fost alocate mijloace financiare pentru reabilitare. Pe imaginile din fig. 4., prezentăm organizarea șantierului pentru reabilitarea fațadelor.



Fig. 4. Clădiri în curs de reabilitare

Problema reabilitării tehnice se complică odată cu îndepărtarea de Centrul Istoric al or. București. Mai multe case private sunt în stare avariată în care și în prezent locuiesc oameni săraci. Aceste clădiri nu vor fi reabilitate nici odată fără implicarea municipalității. În următoarele imagini prezentăm câteva clădiri din această categorie. (fig. 5.)

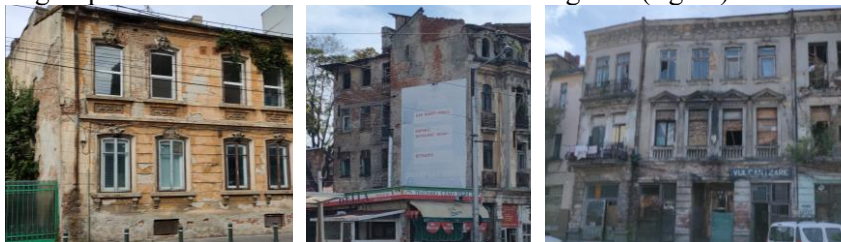


Fig. 5. Construcțiile istorice din București ce necesită reabilitare

La 22 iulie 2018, a fost publicată o hotărâre Consiliului General al Municipiului București, prin care proprietarii de clădiri din Capitală pot fi amendați cu 5000 – 8000 lei, dacă nu vor reabilita fațadele imobilelor deținute. Prevederea e menționată într-un proiect al Primăriei București cu privire la reabilitarea clădirilor istorice avariate, unde se precizează că cei care nu își permit reabilitarea clădirilor pot primi ajutor de la administrația publică locală.

Proiectul vizează proprietarii de orice tip de clădiri - persoane fizice, juridice, autorități ale administrației publice și instituții publice care dețin sau administrează clădiri situate în teritoriul administrativ al Municipiului București. Deținătorii clădirilor care, prin nivelul de degradare afectează calitatea cadrului urban construit, sunt obligați ca din propria inițiativă să ia măsuri de efectuare a lucrărilor reabilitare arhitecturală a fațadelor clădirilor.

În Hotărâre se menționează că, cheltuielile de reabilitare vor fi suportate de proprietarii clădirilor. În cazul în care aceștia nu dispun de sumele necesare, pot primi un ajutor de la primărie dacă demonstrează că veniturile lunare ale fiecărui membru de familie se clasează sub salariul mediu lunar pe economie.

Pot fi amendați cu 2000 și 5000 lei și proprietarii care nu vor organiza recepția la terminarea lucrărilor de reabilitare și nu vor completa cartea tehnică a construcției cu documentele ce demonstrează intervențiile asupra acestora.

Același proiect afirmă că, în cazul clădirilor - monument istoric sau aflate în zonele de protecție a monumentelor istorice va fi sesizat Ministerul Culturii, pentru a monitoriza lucrările.

Cerințe ce vizează reabilitarea și renovarea clădirilor istorice: tâmplăriile vor fi făcute în culorile și forma originală; învelitorile vizibile ale acoperișurilor se vor face din același material cu cele originare respectând detaliile de arhitectură; grilajele, parapetele metalice ale balcoanelor și jardinierele vor fi revopsite în culorile originare.

Se interzice: instalarea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice; dispunerea cablurilor TV se va face îngropat; instalarea suporturilor de uscat rufe pe zone vizibile ale fațadelor. [3]

Studiul Programului Municipal de Restaurare a imobilelor monumente istorice și a imobilelor aflate în ansambluri de arhitectura și zone construite protejate de pe teritoriul Municipiului București.

La 5 aprilie 2021, Primăria Municipiului București lansează în dezbatere publică un program de restaurare a clădirilor istorice din Capitala București – proprietate publică cât și privată. Se va da prioritate, pe baza unui punctaj, clădirilor care vor putea fi folosite pentru a crea locuri de muncă și pentru a susține industriei culturale, creative, ospitalitate etc.

Scopul acestui program constă în susținerea reabilitării clădirilor care pot avea un rol în creșterea economiei locale, în dezvoltarea culturii, educației și turismului. [4]

De ce este necesar un asemenea program?

1. Pentru că există dorința creării unui oraș modern, european;
2. Clădirile istorice trebuie redată orașului București, cetățenilor și oaspeților;
3. Pentru a nu mai risca să cadă, în cap, o bucată dintr-un balcon / acoperiș / tencuială / zid;
4. Pentru că dorim ca imobilele deteriorate de timp, adesea fără aviz de funcționare ISU, în care sunt adăpostite instituții, firme, magazine etc. să fie sigure, să nu avem suspiciunea că s-ar putea prăbuși la primul cutremur;
5. Pentru că asemenea clădiri sunt parte din istoria și identitatea noastră. [5]

Potrivit lui Edmond Nicușcă, directorul Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS),

Programul Municipal de Restaurare (PMR) va finanța proiectarea, definitivarea cărților funciare, inventarierea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare a imobilelor monumente istorice, imobilelor aflate în ansambluri de arhitectură clasate și în zone construite protejate de pe raza Municipiului București.

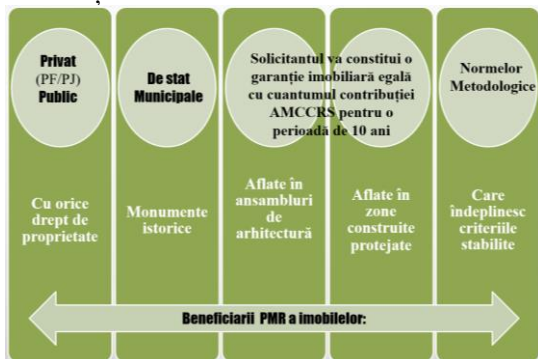


Fig. 6. Beneficiarii Programului Municipal de Reabilitare a clădirilor

Beneficiarii programului sunt toți proprietarii de imobile monumente istorice, imobile aflate în ansambluri de arhitectură clasate și în zone construite protejate, persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public, care îndeplinesc criteriile stabilite conform Normelor Metodologice.

Finanțarea se face pe baza unor principii și criterii și se acordă în baza unui apel anual organizat de Primăria Capitalei prin Administrația pentru Consolidări.

Accesul la program este ierarhizat pe baza unui punctaj al unui consiliu tehnico-științific.

Un criteriu fundamental al Programului este stabilirea unor funcțiuni ale imobilelor finanțate care să asigure finanțarea mentenanței imobilului, crearea de locuri de muncă și antreprenorialului local, educația, cultura, care asigură creștere economică și atractivitate turistică.

Nu pot depune solicitări pentru includerea în PMR proprietarii imobilelor care au încălcat prevederile unui protocol sau contract privind finanțarea protejării imobilului, încheiat în ultimii 5 ani cu Municipiul București sau cu altă autoritate publică, inclusiv prin accesarea de fonduri europene.

Pot fi incluse în PMR următoarele categorii de imobile de pe teritoriul Municipiului București care beneficiază de regimul juridic de protecție de monument istoric:

a) imobile aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unității sau subunităților administrativ teritoriale, a instituțiilor sau serviciilor publice de subordonare centrală sau locală, a persoanelor juridice de drept public;

b) imobile aflate în proprietatea cultelor religioase recunoscute de lege;

c) imobile (construcții, inclusiv fațade, și terenuri) aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat.

Nu pot fi incluse în PMR următoarele categorii de imobile:

a) imobile al căror drept de proprietate nu este înscris în Cartea Funciară;

b) imobile aflate sub sechestru asigurator;

c) imobile ipotecate;

d) imobile aflate în litigiu privitor la dreptul de proprietate.

Pentru imobilele aflate în ansambluri de arhitectură și zone construite protejate incluse în PMR, solicitantul va constitui o garanție imobiliară egală cu cuantumul contribuției AMCCRS pentru o perioadă de 10 ani. Garanția imobiliară se recuperează în totalitate de la solicitant împreună cu dobânzile aferente, în situația în care imobilul în cauză a fost înstrăinat altei persoane cu excepția Municipiului București înainte de împlinirea perioadei de 10 ani de la constituirea garanției imobiliare. La data împlinirii termenului de 10 ani, garanția imobiliară instituită asupra imobilului se stinge de drept.

Finanțarea PMR se asigură de la bugetul local, prin bugetul AMCCRS, în limita prevederilor bugetare aprobate cu această destinație, precum și din alte surse legal constituite.

Solicitățile sunt analizate după prioritate, conform Normelor Metodologice, de un Consiliu tehnico-științific, constituit prin Dispoziție a Primarului General al Municipiului București la propunerea directorului AMCCRS, acesta din urmă având calitatea de Președinte.

Consiliul va avea 9 membri titulari, inclusiv Președintele, și 3 membri supleanți. Din componența Consiliului vor face parte obligatoriu: doi membri titulari din cadrul AMCCRS, unul cu specializare economică și unul cu specializare juridică, un membru titular din Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului

București și un membru titular din Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București. Restul membrilor Consiliului pot fi reprezentanți ai Primăriei Municipiului București, Consiliului General al Municipiului București, AMCCRS, precum și reprezentanți ai societății civile, instituțiilor / organismelor guvernamentale sau autorităților / instituțiilor publice, Uniunii Arhitecților din România, Ministerului Culturii, Institutului Național al Patrimoniului și/sau Universității Tehnice de Construcții București.

Criteriile de prioritate pentru includerea în PMR a imobilelor:

Starea fizică a imobilului:

- ✓ pre colaps: 15 puncte
- ✓ degradare generalizată: 10 puncte
- ✓ degradare structurală: 5 puncte
- ✓ degradare arhitecturală: 3 puncte
- ✓ degradare componente artistice: 2 puncte

Amplasarea imobilului într-o zonă cu risc seismic ridicat (se va puncta conform Normativului PI 00-3/2019 – Cod de proiectare seismică – Partea a III-a – Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente sau conform normelor în vigoare la data evaluării): 5 puncte

Amplasarea imobilului în zona de protecție sau în vecinătatea unor monumente istorice (se va puncta conform Listei Monumentelor Istorice în vigoare la data evaluării): 5 p.

Capacitatea solicitantului de asigurare a cofinanțării:

- ✓ cofinanțare asigurată în proporție de 75% sau mai mult: 25 p.
- ✓ cofinanțare asigurată în proporție de 50% sau între 50% și pana la 75%: 20 p.
- ✓ cofinanțare asigurată în proporție de 25% sau între 25% și pana la 50%: 15 p.
- ✓ cofinanțare asigurată în proporție de 10% sau între 10% și pana la 25%: 10 p.
- ✓ cofinanțare asigurată în proporție de pana la 10%: 5 puncte

Funcțiunea imobilului: pentru fiecare din destinațiile: locuință, socială, culturală, religioasă și de cult, învățământ, industrie creativă, artizanat sau antreprenariat local, ospitalitate - se vor acorda cate 5 p.

Păstrarea funcțiunii declarate la momentul depunerii dosarului de evaluare (se va puncta conform declarației depuse la dosar).

- ✓ 5 ani sau mai mult de 5 de la momentul recepției lucrărilor: 10 p.

- ✓ de la 4 ani pana 5 ani de la momentul recepției lucrărilor: 7 p.
- ✓ de la 3 ani pana 4 ani de la momentul recepției lucrărilor: 5 p.
- ✓ de la 2 ani pana 3 ani de la momentul recepției lucrărilor: 3 p.
- ✓ de la 1 an pana 2 ani de la momentul recepției lucrărilor: 1 punct

Capacitatea solicitantului de întreținere și protejare a monumentului istoric ulterior execuției lucrărilor (se va puncta conform planului de măsuri și activități deus la dosar): 5 puncte

În baza criteriilor, principiilor și condițiilor prevăzute de prezentele Norme Metodologice, Consiliul tehnico-științific selectează cererile pentru care se acordă contribuție financiară din partea autorităților administrației publice locale, în vederea realizării lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice și imobilelor aflate în ansambluri de arhitectură și zone construite protejate. [6]

În urma analizei reacției cetățenilor Capitalei și a dezbatărilor publice a conținutului PMR se poate de menționat:

1. Nu se admite folosirea banilor publici în favoarea unor persoane private. În ultimii ani prea mult s-au cheltuit fondurile publice către persoane sau grupuri de interese. Clădirile istorice necesită reabilitate, dar în alte condiții;
2. Proiectul acesta este o risipă din banii publici, în contextul în care sunt necesare investiții ESENTIALE în rețele edilitare, trotuare, drumuri, extindere infrastructura transport, scoli noi, parcuri etc.;
3. Sa cheltuim bani pe niște clădiri care în proporție de 70% sunt niște dărâmături nu are logică mai departe de satisfacerea ego-ul și preferințelor personale ale Primarului și a unor Consilieri locali;
4. Clădirile istorice, de cele mai multe ori, au funcționalități foarte limitate, din care nu se poate extrage valoare economica care să justifice costul restaurării. Spre deosebire de Paris, Stockholm, Amsterdam etc.
5. unde clădirile istorice au mai multe etaje și sunt de tip multifuncționale, cele din București sunt destinate unui singur utilizator și au limitări severe în termen de compartimentări și utilitate.

Analizând Programul respectiv putem scoate în evidență unele neclarități cu privire la Criteriile de prioritate:

- la punctul 3, punctajul este alocat pentru amplasarea imobilului în zona de protecție sau în vecinătatea unor monumente istorice, fără a se specifica nimic cu privire la monumente istorice. Mai mult, ar fi oportun ca pentru monumentele istorice sa fie alocat chiar un punctaj mai mare

decât pentru imobilele din ZCP care nu sunt monumente, și o diferențiere între monumentele clasa A și B;

- la punctul 5 - punctajul este identic pentru oricare dintre funcțiuni, astfel ca nu poate constitui un criteriu de prioritate;

- la punctul 7 - criteriul pare să se refere exclusiv la monumentele istorice - prin urmare se va acorda punctaj la acest criteriu numai imobilelor monument istoric.

Analiza Bugetului pentru reabilitarea clădirilor istorice a Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (AMCCRS).

În anul 2020 circa 20 de milioane de lei au fost alocate de Guvernul României pentru reabilitarea clădirilor cu risc seismic. Este important de menționat că mijloacele au fost destinate pentru întreaga țară, nu doar pentru București. În programul de acțiuni au fost incluse 38 de imobile. Astfel, pentru 21 de imobile s-a finanțat proiectarea lucrărilor de intervenție, iar pentru celelalte 17 imobile - executarea lucrărilor de consolidare, reabilitare.

Tablelul 1. Contribuții din bugetul municipal pentru reabilitarea clădirilor

Anul	Trimestre				Total, mii lei	Total obiective
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV		
2018	11118	23669	24655	3780	63222	31
	17,59	37,44	39,00	5,98	100	
2019	8103	66601	48454	-13890	109268	44
	7,42	60,95	44,34	-12,71	100	
2020	27129	34174	42983	41461	145747	26
	18,61	23,45	29,49	28,45	100	
2021	2857	13420	26352	14277	56906	25
	5,02	23,58	46,31	25,09	100	
Media alocării MB	12,16	36,36	39,79	11,70	100,0	

Sursa: [7]

În figura 7 prezentăm rezultatele analizei alocărilor de investiții pe parcursul anului calendaristic cu referință la trimestre.

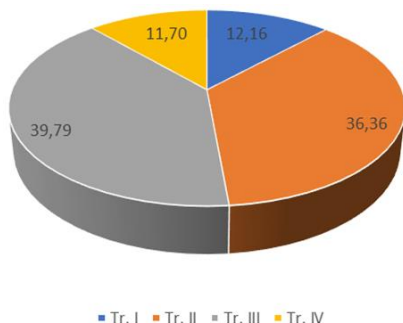


Fig. 7. Alocarea mijloacelor bănești pentru investiții capitale, %

Localizarea favorabilă corelată cu popularitatea zonei centrale favorizează dezvoltarea continuă a acesteia și dorința dezvoltatorilor de a face proiecte mai interesante din punct de vedere arhitectural, cu mai multă personalitate. Astfel, păstrarea caracterului istoric al imobilelor, prin reabilitare strictă sau prin renovare cu schimbarea destinației, poate spori atractivitatea unui proiect imobiliar. Prin astfel de investiții, România urmează, un trend care se manifestă în Europa de mulți ani și care a dus la realizarea unor valoroase proiecte imobiliare. În tabelul 2, s-a efectuat o analiză a investițiilor în reabilitarea clădirilor istorice.

Tabelul 2. Analiza investițiilor capitale în reabilitarea clădirilor, mii lei

Anul	Investiții capitale	Cheltuieli max. conform Proiectelor	Suma aprobată prin buget	Deficit bugetar	Transfer de la BS
2017	Realizat:	27937	495	-27442	
2018	Rămas de executat	214871	242313		84395
	Obiective noi	129503	27961		
	Total	344374	270274	-17147	
2019	Rămas de executat	568194	635736		65317
	Obiective noi	49383	48261		
	Total	617577	683997	114590	
2020	Rămas de executat	4788	800		0
	Obiective noi	329546	66485		
	Total	334334	67285	-152459	
2021	Rămas de executat	43740	66181		
	Obiective noi	70817	29911		33236
	Total	114557	96092	-137688	

Sursa: [7]

Proiectele pentru reabilitarea clădirilor cu risc seismic sunt îngreunate de mai multe prevederi legislative în dezacord, precum și din cauza faptului că nu sunt alocate suficiente fonduri și alte dificultăți, cum ar fi;

1. Fondurile destinate reabilitării clădirilor istorice nu au fost alocate eficient.
2. Sursele alternative de finanțare nu sunt folosite.
3. Autoritățile locale fac investiții reduse pentru în reabilitarea / restaurarea clădirilor istorice.
4. Oportunitatea de finanțare UE nu este exploatată.
5. Fondurile private sunt insuficient mobilizate.
6. Reglementările de urbanism blochează sau descurajează consolidarea și reabilitarea clădirilor vechi.
7. Creditele bancare pentru acoperirea costurilor lucrărilor de reabilitare a clădirilor istorice (ce servesc garanție) sunt în prezent dificil de accesat. [8]

Studiul oportunităților de finanțare a reabilitării clădirilor istorice din or. București.

Clădirile istorice sau cele din zonele protejate din București au devenit o povară pentru mulți proprietari. Întreținerea dar mai ales renovarea și reabilitarea lor este mult prea scumpă.

1. Pentru o singură clădire, reabilitarea poate dura mai mult de doi ani iar costurile sunt mari.
2. Aproximativ 500-600 euro/m² este prețul de la care poate fi reabilitată o clădire și poate să ajungă până la 2000 euro/m² în funcție de valorile arhitecturale care trebuie refăcute.
3. Proprietarii care se înscriu în programul primăriei și pot achita o parte din cheltuieli, au întâietate.

În funcție de valoarea lucrărilor de reparație sau reabilitare, proprietarul va plăti un procent din valoarea totală a cheltuielilor:

- ✓ Suma pornește de la 5% și poate să ajungă până la 75%;
- ✓ Cu cât procentul este mai mare, cu atât proiectul va fi o prioritate.

Toți cei care vor să se înscrie în programul primăriei au obligația:

- ✓ Să declare veniturile;
- ✓ Să motiveze nevoia de reparație sau consolidare;
- ✓ Să elibereze imobilul în cel mult 28 de zile de la aprobare.

Municipalitatea va asigura cazarea și se obligă să se încadreze în termenul de realizare a lucrărilor prevăzut în contract. [9]

Finanțarea reabilitării clădirilor istorice din mun. București - prin cofinanțare.

1. 60% din totalul cheltuielilor proiectului de reabilitare - Fondul European de Dezvoltare Regională și bugetul de stat, din care:

rata de cofinanțare din partea Uniunii Europene prin Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) este maxim 85%;

rata de cofinanțare din bugetul de stat (BS) este minim 15%.

2. 40% din totalul cheltuielilor proiectului de reabilitare – Solicitant și Asociația de proprietari.

3. Autoritățile locale au obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor ce compun cererea de finanțare (avize, autorizații etc.).

Totodată, solicitantul este cel care va încheia contracte cu asociația/asociațiile de proprietari pentru depunerea și derularea proiectului.

Modalitățile privind recuperarea sumelor plătite de către solicitant aferente contribuției asociației de proprietari vor fi stabilite de comun acord de către cele două părți, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Potrivit Ghidului, „*Solicitantul poate acorda ajutoare de natură socială, în baza legislației în vigoare la data depunerii cererii de finanțare, în cazul anumitor categorii de proprietari persoane fizice, care dețin apartamente cu destinație locuință sau sedii sociale de firmă (care nu desfășoară activitate economică), în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetele locale.*”[10]

Concluzii:

1. Pentru a realiza o balanță între rațiunea economică și păstrarea patrimoniului istoric, este benefic atragerea investitorilor privați, dacă li se va permite să integreze clădirile vechi în proiecte de circuit comercial sau locațiune;

2. Este incorect să plătească toți pentru unii care nu sunt în stare să își întrețină proprietatea sa și să locuiască în clădiri monumente istorice sau în zone protejate;

3. Folosirea banilor publici sub formă de împrumut cu dobândă mică pentru proprietarii bunurilor imobile din lista monumentelor istorice;

4. Susținem necesitatea implementării și în Chișinău a unei hotărâri analogice cu cea a Consiliului General al Municipiului București, din 22 iulie 2018, prin care proprietarii de clădiri din Capitală sunt amendați cu 5 000 – 8 000 de lei/anual, dacă nu vor reabilita fațadele imobilelor deținute.

5. De impus proprietarii de clădiri istorice cu grad avansat de uzură începerea reabilitării acestora în maxim 5 ani, cu susținere din partea Municipalityții – și dacă nu își permit să le înstrăineze celor care își permit;

6. Toate clădirile cu risc seismic din Centrul Istoric sa fie expertizate tehnic, apoi propuse spre reabilitare împreună cu clădirile din lista monumentelor istorice.

7. Fără ajutorul statului și municipalității clădirile istorice vor dispărea pentru că proprietarii (în etate) care le-au primit sau privatizat nu au interes și nu le vor reabilita niciodată.

8. Se impune o analiza corecta a priorităților imobilelor ce urmează a fi reabilitate.

Bibliografie:

1. Investiții în renovarea clădirilor istorice. Disponibil: https://www.economica.net/investitiile-in-renovarea-cladirilor-istorice-din-bucuresti-au-depasit-100-milioane-euro_116316.html, accesat la 14.10.2021;
2. Revitalizarea clădirilor istorice prin investiții imobiliare. Disponibil: https://www.imobiliare.ro/imoexpert/revitalizarea-cladirilor-istorice-prin-investitii-imobiliare_db/, accesat la 11.10.2021;
3. Propuneri și amendamente privind reabilitarea fațadelor. Disponibil: <https://www.rfi.ro/social-104884-proiect-proprietari-cladiri-bucuresti-amendati-reabilitare-fatade>, accesat la 21.10.2021;
4. Proiect privind restaurarea imobilelor-monumente istorice. Disponibil: https://www3.pmb.ro/storage/proiecte/1617601572PH_restaurare_imobilelor_monumente_istorice.pdf, accesat la 21.10.2021;

5. Dezbatere publică a proiectelor. Disponibil: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/1558, accesat la 25.10.2021;
6. Program de restaurare a clădirilor istorice din București. Disponibil: https://economedia.ro/_primaria-capitalei-lanseaza-un-program-de-restaurare-a-cladirilor-istorice-din-bucuresti-atat-publice-cat-si-private.html#.YWftlxpBxPY, accesat la 20.10.2021;
7. Bugetul Primăriei București. Disponibil: <https://www.pmb.ro/buget/arhiva/get-anual-buget-list/2020/24>, accesat la 18.10.2021;
8. Reabilitarea clădirilor cu risc seismic: Disponibil: <https://www.arenaconstruct.ro/reabilitarea-cladirilor-cu-risc-seismic-ce-probleme-sunt/>, accesat la 20.10.2021;
9. Reabilitarea clădirilor din București. Disponibil: <https://observatornews.ro/social/reabilitarea-cladirilor-din-bucuresti-doar-cu-promisiuni-daca-nu-iti-faci-tu-singur-ca-te-ploua-in-cap-nu-vine-primaria-hai-sa-te-ajut-ca-te-ploua-in-casa-419719.html>, accesat la 20.10.2021;
10. Fonduri europene pentru reabilitarea clădirilor: Disponibil: <https://www.imopedia.ro/stiri-imobiliare/fonduri-europene-pentru-reabilitarea-cladirilor-din-orase-24827>, accesat la 18.10.2021.