

Manopoly Consulting

Un vechi proiect de reconversie a unui monument istoric a fost reluat în centrul Capitalei

Lucrări de reabilitare de 1 milion de euro

Compania Manopoly Consulting are în execuție, pe strada General Berthelot, nr. 18, din București, un proiect care vizează reabilitarea unui monument istoric clasa A și transformarea acestuia într-o clădire de birouri.

Imobilul a fost finalizat în jurul anului 1895 și a găzduit în trecut Școala de Pictură "Nicolae Tonitza". Naționalizat în perioada comunistă, monumentul istoric a fost recâștigat după Revoluție de fostul proprietar și vândut în 2005 actualilor investitori. Din punct de vedere arhitectural clădirea este construită într-un stil eclectic presărat cu elemente clasice.

Clădirea are un regim de înălțime de parter + trei etaje și o suprafață de aproape 1.700 mp. De asemenea, imobilul beneficiază de un teren liber de construcții în suprafață de 610 mp, ne-a precizat domnul Ionuț Buzelan, directorul general al Manopoly Consulting.

Proiectul implementat de Manopoly Consulting în parteneriat cu un investitor străin, presupune lucrări ample ce se vor ridica, potrivit estimărilor, înspre suma de un milion de euro. Investiția este finanțată exclusiv din fonduri private.

Având în vedere că imobilul este monu-

Lucrări la fațadă, octombrie 2013



ment istoric de primă categorie, legislația nu permite extinderea suprafeței construite. Ca urmare, investitorii au hotărât să depună eforturile financiare necesare pentru consolidarea, refacerea fațadelor și a interioarelor și pentru modernizarea clădirii monument istoric și transformarea acesteia în clădire de birouri, ne-a povestit domnul Ionuț Buzelan.

Legislația este într-o continuă schimbare

De când România a aderat la Uniunea Europeană, legislația privind monumentele istorice, mai ales pe partea de structură, de consolidare, se actualizează în continuu.

Primele lucrări de consolidare a imobilului de pe General Berthelot au început în 2006, dar au fost întrerupte înainte de finalizare. Până în 2012, când s-a reluat proiectul, legislația în domeniu s-a modificat. Pentru a continua lucrările, proiectanții au trebuit să refacă toate calculele de rezistență.

Toate lucrările trebuie să respecte prevederile legislative actuale pentru domeniul construcțiilor și, în mod special, prevederile privind protecția monumentelor istorice.

În ceea ce privește structura, legislația actuală impune un grad mult mai mare

de rezistență la seisme față de perioada în care a fost realizată construcția. "Structura este foarte subredă sau am putea spune inexistentă", ne-a declarat domnul Ionuț Buzelan.

În schimb, pereții construcției sunt foarte rezistenți datorită faptului că sunt extrem de groși. Însă faptul că sunt groși înseamnă și că sunt foarte grei, iar structura de rezistență trebuie să fie pe măsură. Domnul Ionuț Buzelan a precizat: "Un simplu exemplu, ni s-au cerut de către experții în consolidare ca pe fiecare latură a clădirii de sub fundație să pornească o structură de fier și beton continuă până la acoperiș."

Legislația privind protecția monumentelor istorice nu vizează doar exteriorul clădirii

Împărțirea interioară a monumentului istoric nu va putea fi modificată. Datorită faptului că pereții sunt bine conservați, distrugerea acestora nu este permisă.

Este adevărat că legea protejează în primul rând fațadele, însă există numeroase restricții pentru constructori și în ceea ce privește modificarea interiorului unui monument istoric. Arhitecții, experții, care sunt avizați pe partea de cultură, inspectează des șantierul din strada General Berthelot. "Dacă un detaliu de execuție, spre exemplu un boiandrug care ține de structură, nu corespunde caracteristicilor clădirii originale, nu își dau avizul și nu poți continua acel detaliu", ne-a spus domnul Ionuț Buzelan.

Lucrările de consolidare sunt aproape finalizate

Compania DAC Antrepriză Construcții a fost numită antreprenor general și proiectul a fost reluat în 2012.

Primele lucrări au vizat curățarea imobilului, ceea ce a fost foarte costisitor. "Clădirea este situată în centrul orașului și pentru a folosi mașini peste un anumit tonaj este nevoie de autorizații, iar costurile sunt foarte mari", a precizat domnul Buzelan.

La începutul lunii octombrie lucrările



la partea de conducte erau deja finalizate.

Următorul pas este introducerea instalațiilor și montarea centralei. Bineînțeles, clădirea va beneficia de toate facilitățile unei construcții moderne: climatizare, încălzire etc.

La fațadă se lucrează cu personal specializat, care se ocupă de refacerea decorațiilor.

La începutul lunii octombrie acoperișul fusese deja schimbat în totalitate cu unul asemănător cu cel original. Învelitoarea este din tablă, model tip "solzi de pește", care imită foarte bine țigla. Totodată, lucrările de consolidare se apropiau de finalizare.

Marele atu al imobilului: parcare

Clădirea are un mare avantaj față de majoritatea construcțiilor din centrul Bucureștiului: dispune de un teren liber de peste 600 mp unde vor putea fi amenajate la nivelul solului în jur de 30 de locuri de parcare.

De asemenea, în curtea imobilului vor trebui realizate niște investiții care nu țin direct de proiect. Clădirile cu care se învecinează curtea au fațadele foarte deteriorate. Pentru a nu afecta negativ imaginea imobilului de birouri, investitorii au decis că acestea trebuie refăcute.

De altfel, o înțelegere în acest sens a fost încheiată cu Școala Specială nr. 10, ce își avea sediul în clădirea din stânga imobilului de birouri. Dezvoltatorul proiectului se angaja să refacă, fără a pretinde fonduri din partea școlii, fațada dinspre curtea viitorului imobil de birouri. Clădirea școlii a fost însă revendicată. La ora actuală proprietatea se află în litigiu.

Potrivit estimărilor, perioada de execuție se va extinde până în primăvara anului viitor.

Clădirea de birouri va fi vândută sau închiriată

Investitorii vor decide abia după finalizarea imobilului dacă acesta va fi promovat pe piață spre închiriere sau

Asigură-te că lucrarea ta se bucură de aportul specialiștilor noștri!

*Transfer de profesionalism în șantier prin
serviciile de consultanță tehnică oferite de
către inginerii HARSCO Infrastructure*

Noi îți asigurăm:

- echipamente de cofrare, susținere și soluții de acces, atât pentru lucrări de infrastructură, cât și pentru construcții civile
- posibilitate de cumpărare sau închiriere
- consultanță de specialitate
- calculații tehnice și design
- asistență tehnică în șantier
- logistica necesară desfășurării proiectului.

Mai multe informații pe www.harsco-i.ro.

Ansamblu de birouri "Green Court", București



Autostrada Orăștie - Sibiu, lot 4



Insight onsite.™

spre vânzare. Decizia va fi luată în funcție de mersul pieței.

Important este ca lucrările să fie finalizate. Domnul Buzelan a precizat: "Trebuia să facem ceva cu clădirea, erau niște bani blocați, era o clădire nefinalizată din punct de vedere al consolidării, din punct de vedere al restaurării finisajelor, nu putea rămâne așa."

Dacă imobilul va fi scos spre închiriere, se va încerca să se găsească clienți care să dorească să închirieze câte un etaj întreg, în afară de parter care va avea funcții administrative.

Profilul potențialului chiriaș este destul de restrâns. Trebuie în primul rând să fie o companie interesată de imaginea sa, după toate probabilitățile o companie străină. "Firmele românești pun mai puțin preț pe imagine, pe poziție, contează mai mult prețul chiriei pe care o plătesc. O firmă de consultanță, o bancă, o firmă mare de avocatură are nevoie de imagine", a apreciat domnul Buzelan. Pentru acest tip de companii a avea sediul într-o clădire de patrimoniu reprezintă un plus. O clădire de patrimoniu poate fi reprezentativă pentru persoane fizice, pentru proprietăți comerciale sau instituții ale statului, considera domnul Buzelan.

De altfel, o companie din Germania care se ocupă de restaurări s-a arătat deja interesată de clădire. Din păcate ei sperau ca lucrările de consolidare să fie într-un stadiu mai avansat.

În situația în care după finalizare clădirea va fi vândută, prețul de vânzare va fi în jurul sumei de șase milioane de euro.

Reabilitarea unei clădiri monument-istoric nu este un proiect pentru orice investitor

Reabilitarea unei clădiri monument istoric este o afacere foarte costisitoare. Costul unei reabilitări este cel puțin egal, dacă nu mai mare față de cel al realizării unei construcții noi. În plus, atârna valoarea de achiziție a clădirii efective, care

prelungeste perioada de recuperare a investiției. Cu toate acestea, clădirile monument pot prezenta interes pentru investitori. Domnul Buzelan a precizat: "Există investitori strict orientați către profit și investitorii care pe lângă bani investesc și suflet. Genul acesta de clădire, monument istoric atrage investitorii din a doua categorie. Efectiv pui suflet de la momentul demarării proiectului, la fiecare stadiu de execuție a reabilitării. Satisfacția la final este cu totul și cu totul alta decât atunci când construiești o clădire nouă."

O altă cauză pentru care investitorii stau departe de astfel de proiecte este instabilitatea legislativă. Este foarte dificil ca un investitor să își facă un plan de afaceri dacă nu poate fi sigur că legislația nu se va modifica, măcar pentru o perioadă.

Lucrările la monumente istorice se realizează de multe ori cu personal necalificat

Un pericol pentru monumentele istorice îl reprezintă câteodată chiar proprietarul. Nu de puține ori persoanele către care a fost retrocedat un monument istoric, ori nu au cunoștințele ori nu dispun de fondurile necesare pentru a reabilita clădirea, consideră domnul Buzelan.

În plus, există multe firme care execută lucrări la monumente istorice cu personal complet necalificat. "Nu sunt multe firme de specialitate, sunt câteva străine, în rest mulți parveniți", este de părere domnul Buzelan.

Atât timp cât există piață neagră în domeniul construcțiilor, nu va exista un nivel ridicat de calificare a personalului cu care se lucrează. De asemenea, calitatea forței de muncă a scăzut pe fondul emigrării muncitorilor în străinătate. Astfel, constructorii locali au fost obligați să angajeze personal necalificat.



Mansardă clădire G-ral Berthelot

