



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul 190 (XXXIV) — Nr. 342 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 7 aprilie 2022

SUMAR

Pagina

Anexele nr. 1—6 la Hotărârea Consiliului național al Ordinului Arhitecților din România nr. 919/2021 pentru aprobarea modulelor componente ale Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură	3–97
---	------

ACTE ALE ORDINULUI ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea modulelor componente ale Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură*)

În temeiul prevederilor art. 20 lit. c) din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 30 alin. (1) lit. d) și art. 31 alin. (7) din Regulamentul de organizare și funcționare a Ordinului Arhitecților din România nr. 1.403/1/2018, aprobat de Conferința națională ordinară a Ordinului Arhitecților din România din 30 iunie—1 iulie 2018,

Consiliul național al Ordinului Arhitecților din România, întrunit în ședință ordinară în data de 12 iulie 2021, emite următoarea hotărâre:

Art. 1. — Se aprobă modulele componente ale Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură¹, având următoarea structură:

a) misiunile de proiectare (anterior aprobate prin Hotărârea Consiliului național al Ordinului Arhitecților din România nr. 860/2012²), prevăzute în anexa nr. 1;

b) estimarea timpului procesului de proiectare (Platforma comună de precalcul), a cărei metodologie de elaborare este prevăzută în anexa nr. 2;

c) metode de calcul al onorariilor — Metodologia de elaborare și ghidul de utilizare a instrumentului de calcul al costului orei de proiectare, bază pentru calculul onorariului, prevăzută în anexa nr. 3;

d) modele de contracte de prestări servicii și de servicii de proiectare, așa cum sunt prevăzute în anexele nr. 4—6.

Art. 2. — Conținutul platformei comune de precalcul este unul dinamic, actualizarea și completarea datelor fiind permanente.

Art. 3. — Conținutul celorlalte module poate fi revizuit în funcție de contextul profesional, modificările legislative naționale și internaționale.

Art. 4. — Documentele prevăzute la art. 1 se comunică tuturor filialelor și membrilor.

Art. 5. — Ordinul Arhitecților din România va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri și, în temeiul art. 20 lit. c) din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare, va supune avizării Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și Ministerului Culturii Sistemul de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură.

Art. 6. — Anexele nr. 1—6 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. — Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Președintele Ordinului Arhitecților din România,
Lucian Alexandru Găvozdea

București, 12 iulie 2021.

Nr. 919.

¹ Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare — art. 20 lit. c) „(...) Sistemul de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură cuprinde modalități puse la dispoziția arhitecților pentru a calcula costurile și pentru a negocia onorariile care se percep. Sistemul de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură nu are caracter obligatoriu, nu impune obligații prestatorilor sau beneficiarilor și nu stabilește onorarii minime ori maxime;”.

² Hotărârea Consiliului național al Ordinului Arhitecților din România nr. 860/2012 nu a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I.

*) Hotărârea nr. 919/2021 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 342 din 7 aprilie 2022 și este reprodusă și în acest număr bis.

Anexa nr. 1

MISIUNILE ARHITECTULUI

CUPRINS

1. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

1.1. MISIUNI DE BAZĂ

1.1.1. Tema pentru ofertare

1.1.2. Oferta economică

1.1.3. Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

1.1.4. Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

1.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

1.2.1. Consultanța imobiliară

1.2.2. Ilustrarea de temă în scop de ofertare

1.2.3. Studiul de fezabilitate

2. ETAPA PREGĂTITOARE (asimilată Anteproiect 1.2)

2.1. MISIUNI DE BAZĂ

2.1.1. Tema preliminară de proiectare

2.1.2. Documente și studii necesare

2.1.3. Specialiști necesari să fie implicați în elaborarea proiectului

2.1.4. Ilustrarea de temă

2.1.5. Bugetare costuri investiție

2.1.6. Planificarea desfășurării investiției

2.1.7. Relevu

2.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

2.2.1. Studiu de ilustrare comparativ (pe variante)

2.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare

2.2.3. Bugetare costuri de operare

2.2.4. Consultanță privind modalitatea de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului

3. ETAPA CONCEPT (asimilată Anteproiect 1.3)

3.1. MISIUNI DE BAZĂ

3.1.1. Conceptul general și de arhitectură

3.1.2. Planificarea desfășurării investiției

3.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

3.2.1. Realizarea de variante suplimentare

3.2.2. Verificarea de încadrare în buget

3.2.3. Estimarea costului investiției

3.2.4. Estimare costuri de operare

3.2.5. Proiectare pentru un impact redus asupra mediului

4. ETAPA PROIECT DEFINITIV (asimilată Anteproiect 1.4)

4.1. MISIUNI DE BAZĂ

4.1.1. Tema detaliată (definitivă)

4.1.2. Proiectul definitiv prezentat la nivel schematic

4.1.3. Planificarea desfășurării investiției

4.1.4. Teme pentru realizarea proiectelor de specialitate

4.1.5. Coordonarea preliminară a proiectului

4.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

4.2.1. Calcularea fezabilității investiției sau DALI (Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție)

4.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize și acorduri

4.2.3. Verificarea încadrării în buget

4.2.4. Estimarea costului investiției

4.2.5. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE (Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Construcții – DTAC; Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Demolare – DTAD; Documentația Tehnică de Organizare a Execuției Lucrărilor – DTOE)

5.1. MISIUNI DE BAZĂ

5.1.1. Proiectarea pentru autorizare

5.1.2. Estimarea costurilor de construcție

5.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

5.2.1. Depunerea documentațiilor, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea avizelor și a autorizației de construire

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE (asimilată Proiect Tehnic)

6.1. MISIUNI DE BAZĂ 31 6.1.1. Proiectarea tehnică

6.1.2. Coordonarea tehnică a proiectelor de specialitate

6.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

6.2.1. Estimarea costurilor investiției

6.2.2. Verificarea de încadrare în buget

6.2.3. Estimarea costurilor de operare/întreținere

6.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE (asimilată etapei de Detalii de Execuție)

7.1. MISIUNI DE BAZĂ

7.1.1. Proiectarea de detaliu

7.1.2. Coordonarea de detaliu a proiectelor

7.1.3. Plan de sănătate și securitate în muncă (SSM)

7.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

7.2.1. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

8.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

8.1.1. Organizarea documentației de licitație

8.1.2. Realizarea listei scurte

8.1.3. Managementul ofertării

8.1.4. Recomandarea ofertei potrivite

8.1.5. Contractarea executantului

9. ETAPA DE ASISTENȚĂ LA EXECUȚIE

9.1. MISIUNI DE BAZĂ 38 9.1.1. Participarea la fazele determinante

9.1.2. Supravegherea modalității de executare a lucrărilor

9.1.3. Project management

9.1.4. Recepția la terminarea lucrărilor

9.1.5. Punerea în funcțiune/darea în folosință

9.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

9.2.1. Asistența tehnică

9.2.2. Proiecte de fabricație

9.2.3. Reevaluare costuri de execuție

9.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

10. ETAPA DE URMĂRIRE A COMPORTĂRII ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIEI ȘI INTERVENȚII ÎN TIMP

10.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

10.1.1. Supravegherea în timp a construcției

10.1.2. Acordul proiectantului inițial

11. MISIUNI ÎN AFARA ETAPELOR DE PROIECTARE

11.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

11.1.1. Susținerea proiectului

11.1.2. Materiale pentru marketing

ALȚI SPECIALIȘTI implicați în procesul de proiectare

STUDII ȘI VERIFICĂRI

GLOSAR

a. Misiunile Arhitectului, parte a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură

Lista misiunilor de arhitectură constituie primul modul din cuprinsul Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură (denumit pe scurt SIC), elaborat în conformitate cu prevederile art. 42 din Codul deontologic al profesiei de arhitect din data de 21.05.2012, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 342 din 21.05.2012. Principalele componente ce vor alcătui structura modulară a Sistemului de Informații asupra Costurilor pentru Proiectarea de Arhitectură sunt:

- Lista misiunilor de proiectare, astfel cum vor fi detaliate în documentul de față.
- Estimarea timpului alocat procesului de proiectare (se va elabora în baza unui studiu sociologic ce va fi efectuat de o echipă pluridisciplinară).

- Metode de calcul al onorariilor/suport informatic (program informatic de calcul al costurilor). • Contracte model (inclusiv tipuri de contractare).
- Anexe (Bună practică, Exemplificări etc.).

b. Utilizarea documentului

Lista de misiuni, precum și detalierea fiecărei misiuni în parte sunt destinate a fi consultate, în primul rând, de către arhitecți. În același timp, documentul este destinat și clienților sau oricăror alți participanți activi în procesul de proiectare, de execuție a lucrărilor, și, după caz, în etapa de post-execuție. Documentul, alături de celelalte componente din structura modulară a SIC, se dorește a fi în primul rând o platformă de comunicare între arhitect și client, dar și între arhitect și ceilalți participanți în procesul de proiectare, de execuție a lucrărilor, și, după caz, în etapa de post-execuție. Pe baza etapelor și a misiunilor cuprinse în documentul de față, se va putea stabili conținutul clauzelor esențiale ale contractului cu clientul: obiect (serviciile furnizate), onorariul și drepturile și obligațiile părților contractante etc. Prezentul document nu ține loc de contract, și nici nu va putea fi utilizat de către vreuna dintre părți ca justificare pentru nerespectarea unor obligații contractuale asumate. Conținutul prezentului document se întemeiază pe legislația relevantă în materie.

Principalele texte normative avute în vedere, fără ca enumerarea să fie exhaustivă, sunt:

- Legea nr. 184/12.04.2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și modificată.
- Norma metodologică din data de 01.09.2010 de aplicare a Legii nr. 184/12.04.2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.
- Codul deontologic al profesiei de arhitect din data de 21.05.2012 publicat în M.O. Partea I, nr. 342/21.05.2012.
- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată.
- Norma metodologică din 21.10.2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, astfel cum a fost modificată.
- Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții, modificată.
- Legea nr. 21/10.04.1996 a concurenței, republicată și modificată.

- H.G. nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

Conținutul prezentului document nu va putea fi folosit sau interpretat în scopul derogării de la normele imperative impuse de legislația aplicabilă în materie, în vigoare la data încheierii contractului cu clientul și/sau, după caz, la data realizării serviciilor descrise mai jos.

c. Etape și Misiuni

Misiunile descrise în acest document sunt concepute pe baza prevederilor legale incidente în materie și reprezintă o dezvoltare firească a misiunilor propuse în documentele publicate anterior de Ordinul Arhitecților din România (OAR), respectiv Ghidul exercitării profesiei de arhitect – 2006, coroborate cu practica profesională națională, europeană și internațională curentă. Misiunile sunt grupate ținând cont de serviciile prestate în etapele de elaborare a proiectului, de execuție a lucrărilor, precum și în perioada de post-execuție. Etapele sunt în principiu organizate cronologic, dar pot exista suprapuneri. Misiunile din cadrul unei etape pot fi îndeplinite în aproape orice ordine. Misiunile din fiecare etapă se împart în două categorii principale: misiuni de bază și misiuni suplimentare. Sub denumirea de „misiuni suplimentare” se găsesc acele misiuni de care este nevoie pentru asigurarea unui serviciu de proiectare extins, și a căror realizare este condiționată de existența unei solicitări exprese a clientului sau a unei prevederi contractuale.

d. Anexele

Anexele menite să completeze și să clarifice lista de misiuni sunt:

- Lista de studii, expertize și alte servicii speciale
- Glosar
- Lista de specialități și specialități de proiectare

e. Arhitectul – șef de proiect

Arhitectul este cel mai în măsură să îndeplinească rolul de șef de proiect în sensul de coordonator al procesului de proiectare. Având această funcție, îi revine responsabilitatea

de a elabora și implementa proiectul. Arhitectul poate conveni contractual cu clientul să se rezume la îndeplinirea doar a anumitor etape sau configurații de misiuni din cele enumerate și definite prin prezentul document. Preluarea unui proces de proiectare început de către un alt arhitect se va face cu respectarea prevederilor legale incidente și ale codului deontologic. În cadrul acestui document, pentru ușurința utilizării, arhitectul – șef de proiect – (coordonatorul proiectului) a fost denumit „arhitectul”.

f. Stabilirea onorariului

Lista detaliată a misiunilor nu trebuie înțeleasă ca fiind o structură rigidă de aplicare a costurilor ce definesc onorariul. Scoase din context, anumite misiuni/activități singulare nu vor putea fi remunerate independent. Arhitectul va propune etapele și misiunile ce vor constitui procesul de proiectare specific pentru fiecare proiect. Acest cumul de misiuni acceptate de client va sta la baza evaluării timpului alocat și, implicit, a cuantumului onorariului, indiferent dacă acesta se stabilește global sau defalcat pe etape/misiuni.

g. Proiectarea generală

În cadrul documentului, noțiunea de Proiectant general a fost folosită doar pentru a ilustra o posibilă relație contractuală și nu se dorește să fie un sinonim pentru „arhitect” sau „arhitect – șef de proiect”. În etapa preliminară, în cadrul misiunii de ofertare, sunt descrise cele trei moduri de a oferi servicii de proiectare – doar serviciile proprii arhitectului, serviciile combinate ale unui colectiv tehnic de specialiști, sau, în anumite cazuri, serviciile pentru proiectarea generală, adică serviciile tuturor specialiștilor necesari a fi implicați în procesul de proiectare.

h. Proiecte ce vizează intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, în zonele construite protejate sau în zonele de protecție a monumentelor istorice

Proiectele ce au ca obiect intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, în zonele construite protejate sau în zonele de protecție a monumentelor istorice, au în componență misiunile descrise în prezentul document. În aceste cazuri, lista misiunilor va fi configurată ținând cont de complexitatea proiectului și cerințele legale specifice. În cadrul acestei categorii de proiecte, punctul de greutate poate să cadă pe grupuri de misiuni diferite de

cele aferente proiectelor ce au ca obiect realizarea construcțiilor noi în afara zonelor construite protejate sau în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice.

1. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

Etapa preliminară (de ofertare, contractare și consultanță) reprezintă primul contact cu clientul. În această etapă, se stabilesc coordonatele principale ale proiectului. Împreună cu clientul, sau la comanda acestuia, se stabilesc coordonatele inițiale ale proiectului ținând cont de dezideratele clientului, datele contextului legislativ, fizic, cultural și economic, etica profesională, elementele de buget și altele. Arhitectul se va implica în alegerea soluției/soluțiilor optime. Scopul etapei sunt stabilirea datelor inițiale ale proiectului și configurarea procesului de proiectare.

1.1. MISIUNI DE BAZĂ

1.1.1. Tema pentru ofertare

În această etapă, arhitectul trebuie să primească de la client datele și informațiile necesare pentru întocmirea ofertei economice de servicii de proiectare de arhitectură, respectiv oferta economică de servicii de proiectare combinată sau generală. Arhitectul va efectua o analiză preliminară asupra terenului/construcției/spațiului interior, din punctul de vedere al constrângerilor și posibilităților de ordin tehnic, urbanistic, legislativ, și va informa clientul cu privire la concluziile sale.

1.1.2. Oferta economică

Pe baza datelor din tema pentru ofertare și a analizei preliminare, arhitectul va redacta oferta economică. În cuprinsul ofertei economice, vor exista cel puțin informații cu privire la: specialiștii implicați în procesul de proiectare, etapele de lucru, timpul de desfășurare a procesului de proiectare, onorariul de proiectare propus organizat pe etape de lucru/misiuni (după caz, onorariul propriu al arhitectului, al colectivului tehnic de specialiști, sau onorariul general). Pentru a evita confuziile în interpretarea ofertei de către client, este recomandabil să fie menționați specialiștii ale căror onorarii nu sunt incluse și/sau misiunile ce nu sunt incluse în oferta economică.

1.1.3. Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

Pe baza ofertei economice (și tehnice, acolo unde este cazul) acceptate, arhitectul va negocia clauzele contractului de proiectare. Modelul de contract va fi pus la dispoziția

clientului de către arhitect, sau, în anumite cazuri excepționale, sugerat de către client arhitectului. În general, în vederea negocierii clauzelor contractuale (altele decât cele prevăzute în modelele de contract recomandate de Ordinul Arhitecților din România [pe scurt, pentru ușurința exprimării OAR] și cele cuprinse în anexele cu privire la parametri tehnici și economici, sau ori de câte ori se va considera necesar), este recomandabil ca arhitectul să solicite consultanță juridică specializată. Contractul dintre arhitect și client trebuie să reprezinte acordul liber de voință al acestora, al cărui conținut să rezulte din negocierea și asumarea de către părți a fiecărei clauze. Folosirea unor modele de contract recomandate de OAR nu poate restrânge în niciun mod libertatea de a contracta a părților, astfel cum este reglementată de lege.

1.1.4. Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

Arhitectul va analiza contextul sitului/construcției din punct de vedere urbanistic, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, raportat la obiectivul de investiție dorit de client (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ constă în culegerea de date, dar, mai ales, din coroborarea și interpretarea acestora, și din identificarea/ilustrarea posibilităților reale de realizare a obiectivului de investiție. Arhitectul poate reprezenta clientul pentru solicitarea și ridicarea documentelor de la autoritățile competente, dacă se convine în acest fel, de comun acord. Aceste servicii vor fi remunerate distinct, fiind considerate misiuni suplimentare.

1.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

1.2.1. Consultanța imobiliară

Consultanța imobiliară oferită de arhitect clientului privește intenția acestuia de a achiziționa un imobil sau de a realiza o investiție imobiliară. În cadrul acestei misiuni, arhitectul poate furniza „planuri-test” de compatibilitate a proprietății imobiliare cu tema (indiferent că se dorește utilizarea proprietății în scop individual sau că se dorește valorificarea acesteia la limitele maxime ale parametrilor tehnici și de urbanism). Tot în cadrul acestei misiuni, arhitectul va evalua și va informa clientul cu privire la elementele care țin de contextul urbanistic sau de posibilitățile tehnice ale spațiului interior, parametri maximi, limitări constructive și implicații cu privire la siguranța în exploatare, siguranța în caz de incendiu, igienă, sănătate și mediu, economie de energie și izolare termică,

protecția împotriva zgomotului etc. Misiunea arhitectului de consultanță imobiliară nu trebuie confundată cu cea a agentului imobiliar. Arhitectul nu oferă servicii de intermediere și promovare imobiliară, și nici nu are în vedere costurile sau beneficiile unei astfel de achiziții.

1.2.2. Ilustrarea de temă în scop de ofertare

În cadrul etapei de ofertare, arhitectul poate decide, la cererea clientului, sau din proprie inițiativă, să pregătească, în sprijinul ofertei economice, o propunere tehnică. Propunerea tehnică va consta într-un material compus din piese scrise și desenate, cu scopul de a prezenta clientului una dintre soluțiile posibile, prin raportare la tema de ofertare și la concluziile analizei contextului urbanistic, tehnic și legislativ. De asemenea, ilustrarea de temă are ca scop prezentarea clientului a capacității profesionale a arhitectului de a răspunde temei (creativitate, experiență etc.). În îndeplinirea acestei misiuni, arhitectul trebuie să se limiteze la realizarea acelor materiale care vin în sprijinul ofertei economice. Elaborarea de propuneri tehnice detaliate fără a percepe un onorariu corespunzător poate fi considerată practică anticoncurențială, în condițiile legii.

1.2.3. Studiul de fezabilitate

În această etapă, de ofertare și contractare, misiunea arhitectului cu privire la analiza fezabilității investiției este limitată în mod normal la realizarea de schițe preliminare și calcule minimale. La fel ca și tema de proiectare aferentă acestei etape, fezabilitatea pentru ofertare și contractare are drept scop principal stabilirea parametrilor necesari în vederea elaborării ofertei economice. În cazul lucrărilor publice, conform cu prevederile legii cu privire la investiția plănuită, arhitectul îl va asista pe client în fundamentarea necesității și oportunității investiției, respectând conținutul cadru prevăzut de legea aplicabilă, în limita atribuțiilor și competențelor ce revin arhitectului potrivit legii. Pentru stabilirea fezabilității, se vor analiza parametrii urbanistici, valoarea de investiție estimată, precum și costurile de exploatare, respectiv beneficiile potențiale. Formatul (conținutul cadru, livrările) studiului de fezabilitate este cel prevăzut de lege, iar în cazul investițiilor private va fi adaptat la gradul de complexitate al acesteia și se va stabili contractual. În cadrul acestei misiuni, pentru estimarea costurilor, programarea activităților în timp sau calculul de eficiență economică, în cazul temelor-program cu grad mare de dificultate, este recomandată colaborarea cu specialiști, sub coordonarea arhitectului.

Calcularea fezabilității investiției poate avea în vedere soluții alternative de amplasare pe teren și/sau de planimetrie, de tehnici de construcție sau studii pentru stabilirea structurii funcționale.

2. ETAPA PREGĂTITOARE (asimilată Anteproiect 1.2)

Etapa pregătitoare este o etapă intermediară între contractarea lucrării și demararea lucrărilor de realizare a proiectului. În această etapă se urmăresc definirea parametrilor principali ai construcției (sau spațiului ce trebuie amenajat), precum și comunicarea acestor decizii către părțile implicate în proiect, folosind metode grafice și de text variate. În această etapă nu este necesară dezvoltarea soluției de arhitectură, urmând a se realiza planuri de principiu. Scopul etapei este de a stabili parametrii principali ai investiției imobiliare raportate la amplasament.

2.1. MISIUNI DE BAZĂ

2.1.1. Tema preliminară de proiectare

Tema preliminară de proiectare va consta în colectarea și structurarea datelor furnizate de client cu privire la intențiile și dorințele acestuia de a construi (amenaja, reabilita, restaura etc.). Tema preliminară de proiectare nu va oferi soluții, ci va enunța dezideratele cu privire la obiectivul de investiție. În cadrul temei preliminare de proiectare, se pot face referiri inclusiv la textele legislative incidente în proiect. Omisiunea de a menționa exhaustiv textele legale incidente nu exonerează părțile de obligativitatea de a respecta în totalitate legislația în vigoare. Tema de proiectare asumată de către client, alături de contract, este documentul de referință în evaluarea nivelului de îndeplinire de către arhitect a solicitărilor clientului. Tema de proiectare, împreună cu modificările de pe parcursul proiectării, agreeate de client și arhitect, poate fi considerată anexă la contractul de proiectare. Clientul și arhitectul vor negocia fiecare modificare de temă intervenită ulterior demarării proiectului. Modificările de temă pot influența volumul de muncă și timpul necesar proiectării și vor putea atrage renegocierea onorariului. Tema preliminară de proiectare constituie baza pentru elaborarea temei detaliate de proiectare (vezi 3.1.1.).

2.1.2. Documente și studii necesare

Arhitectul va elabora lista de documente și studii necesare (de exemplu studiu geotehnic, topometric, de mediu etc.) în procesul de proiectare, avizare și autorizare. Lista va constitui, pe parcursul proiectului, platforma de comunicare referitoare la responsabilitatea

clientului cu privire la ceea ce trebuie să pună la dispoziția arhitectului (documente, studii etc.). Este recomandabil ca responsabilitățile (clientului sau arhitectului) privind punerea la dispoziție, respectiv elaborarea documentelor și studiilor necesare, să constituie parte integrantă a contractului sau anexă la contract. Lista de documente și studii se va putea completa ca urmare a unor modificări legislative și/sau a unor cerințe exprese ale autorităților publice competente. Arhitectul este răspunzător să anunțe, în timp util, necesitatea elaborării sau punerii la dispoziție a documentelor/studiilor preliminare indispensabile în procesul de proiectare.

2.1.3. Specialiști necesari a fi implicați în elaborarea proiectului

În această etapă, arhitectul, pe baza informațiilor despre proiect, va propune colectivul tehnic de specialitate care va colabora la elaborarea proiectului (structură, instalații etc.). Conform înțelegerii contractuale, dacă este cazul, colectivul tehnic de specialitate implicat în procesul de proiectare va fi selectat de către arhitect, cu aprobarea clientului. Specialiștii vor fi contractați, după caz, de arhitect sau direct de către client. Arhitectul este răspunzător să anunțe clientul în timp util de necesitatea implicării diferiților specialiști în cadrul procesului de proiectare. Este recomandabil ca lista specialiștilor necesari a fi implicați în procesul de proiectare să fie nominalizată în cadrul contractului sau să constituie o anexă la contract. În contract se vor specifica specialiștii ce vor fi subcontractați de către arhitect.

2.1.4. Ilustrarea de temă

Misiunea de a ilustra tema presupune elaborarea unui material compus din piese scrise și desenate, detaliat suficient pentru a înțelege interacțiunea dintre cerințe și posibilități și pentru a ilustra posibilitățile de satisfacere a cerințelor de temă. Materialul prezentat în cadrul ilustrării de temă va include orice piese scrise sau desenate cu scopul de a stabili principalele caracteristici ale viitoarei investiții. În această etapă, în general, nu se vor studia și prezenta arhitectura fațadelor, cromatică, alegerea materialelor sau alte elemente care țin de concepția detaliată de arhitectură (vezi etapa 2, etapă de concept). Ilustrarea de temă va putea fi ajustată la cererea clientului, conform cu tema de proiectare agreată, dacă nu presupune elaborarea de variante complet diferite. Elaborarea unui studiu de variante se consideră o misiune suplimentară și va fi remunerată distinct (vezi 2.2.1.).

2.1.5. Bugetare costuri investiție

Misiunea de bugetare va presupune, în această etapă, estimarea costului de execuție a obiectivului de investiție (pe bază de indici de cost și cu marja maximă de eroare acceptabilă de $\pm 25\%$). În această etapă, estimările vor folosi pentru a stabili planul de costuri ale investiției, care va face parte integrantă din tema de proiectare.

2.1.6. Planificarea desfășurării investiției

Planificarea desfășurării în timp a investiției se va face la nivel macro, având în vedere perioada de proiectare, după caz licitație, și punerea în operă a proiectului (executarea lucrărilor de construcție). Încă din această etapă, se pot prevedea termene pentru etapele de avizare și autorizare, eșalonarea investiției sau realizarea diferitelor componente ale construcției (structura de rezistență, structura anvelopantă, instalații interioare și exterioare, finisaje etc.).

2.1.7. Releveu

Arhitectul va măsura dimensiunile fizice ale siturilor și construcțiilor existente, părți componente ale construcțiilor sau spațiului vizate de proiect. Profunzimea releveului va fi adaptată la specificul și exigențele proiectului. La elaborarea releveului pot participa, după caz, alți specialiști. A nu se confunda releveul realizat în această etapă cu măsurătorile realizate pe parcursul derulării lucrărilor de execuție în vederea montajelor de componente diverse și nici cu măsurătorile realizate pentru întocmirea proiectului post-execuție.

2.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

2.2.1. Studiu de ilustrare comparativ (pe variante)

Când complexitatea programului și/sau dificultatea sitului sau a altor factori o impun/e, se vor stabili principalele caracteristici ale viitoarei construcții printr-un studiu comparativ pe variante. Condițiile de remunerare se vor stabili în prealabil.

2.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare

În această etapă, arhitectul poate solicita, urmări stadiul de elaborare și ridica, în numele clientului (sau, după caz, al beneficiarului, dacă beneficiarul lucrărilor nu este clientul), certificatul de urbanism și avizele considerate necesare pentru fundamentarea temei de proiectare sau a preferezabilității, dacă se convine în acest sens prin contract sau printr-o împuternicire specială.

2.2.3. Bugetare costuri de operare

În cadrul misiunii de bugetare, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare/întreținere. Estimarea acestor costuri va putea influența balanța „buget de investiție/costuri de operare”.

2.2.4. Consultanță privind modalitatea de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului

Arhitectul poate consilia clientul cu privire la modalitatea optimă de modificare a regimului tehnic și economic al imobilului prin elaborearea documentațiilor de urbanism de către specialiști. Arhitectul îl va îndruma pe client către specialiștii abilitați să elaboreze documentațiile de urbanism necesare și va putea susține cauza clientului în fața forurilor și instituțiilor decidente.

Etapă concept este prima etapă de proiectare propriu-zisă. În această etapă, va fi definită viitoarea construcție din toate punctele de vedere, la nivel preliminar (conceptual). Vor fi stabilite, în această etapă, configurația funcțională, aspectul exterior (interior), precum și anumite detalii de echipare sau finisare considerate foarte importante în dezvoltarea ulterioară a proiectului. Scopul etapei este de a configura construcția din punct de vedere funcțional și estetic.

3. ETAPA CONCEPT (asimilată anteproiect 1.3)

Etapă concept este prima etapă de proiectare propriu-zisă. În această etapă, va fi definită viitoarea construcție din toate punctele de vedere, la nivel preliminar (conceptual). Vor fi stabilite, în această etapă, configurația funcțională, aspectul exterior (interior), precum și anumite detalii de echipare sau finisare considerate foarte importante în dezvoltarea ulterioară a proiectului. Scopul etapei este de a configura construcția din punct de vedere funcțional și estetic.

3.1. MISIUNI DE BAZĂ

3.1.1. Conceptul general și de arhitectură

Arhitectul va propune clientului, pe baza temei de proiectare agreate în prealabil, o soluție tehnică și estetică. Cu toate că etapa este incipientă, îi revine arhitectului obligația să se asigure că propunerile sale sunt fezabile din punct de vedere tehnic și economic și că dezvoltarea ulterioară a proiectului nu va atrage după sine modificări importante ale soluției tehnice și estetice cauzate de imposibilitatea aplicării totale sau parțiale a soluțiilor propuse. Cu toate că, în această etapă, nu este necesară detalierea din punctul de vedere

al structurii de rezistență și al instalațiilor, este responsabilitatea arhitectului ca aceste elemente ale construcției să nu contravină soluțiilor arhitecturale (tehnice și estetice) prezentate. Conceptul general și de arhitectură se poate considera finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Arhitectul își va asuma decizia de a propune avansarea la etapa următoare. Pentru trecerea la etapa următoare, este necesară aprobarea clientului. Această misiune presupune și încorporarea în conceptul general și de arhitectură a comentariilor/observațiilor/amendamentelor clientului, altele decât cele care ar duce la modificarea temei de proiectare.

3.1.2. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului de investiție, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape ulterioare, de licitație, de avizare și autorizare, și ale lucrărilor de construcție.

3.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

3.2.1. Realizarea de variante suplimentare

În urma prezentării conceptului general și de arhitectură clientului de către arhitect, în anumite cazuri clientul poate cere variante suplimentare.

3.2.2. Verificarea de încadrare în buget

În completarea misiunii de concept general și de arhitectură, arhitectul va încorpora acele ajustări rezultate din necesitatea reducerii costului de investiție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu beneficiarul, pe baza unui material realizat de către cel dintâi.

3.2.3. Estimarea costului investiției

Arhitectul va calcula cantitățile de unități (mp construiți sau detaliat) și va realiza estimarea costului de construcție. Aceste estimări ale costurilor se vor avea în vedere la luarea deciziilor de ajustare/modificare a soluțiilor propuse, fie prin recalibrarea specificațiilor pentru materialele de construcție propuse, fie prin schimbarea tehnologiilor de construcție sau, după caz, chiar prin reducerea cantităților (vezi 3.2.2.).

3.2.4. Estimare costuri de operare

În cadrul misiunii de estimare costuri, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare și întreținere. Estimarea acestor costuri va putea influența balanța „buget de

investiție/ costuri de operare”. În această etapă, decizii importante cu privire la dimensiunile construcției sau materialele folosite pot fi determinate de valorile costurilor de operare.

3.2.5. Proiectare pentru un impact redus asupra mediului

În cazul în care beneficiarul urmărește să obțină atestări de profil pentru obiectivul de investiție, arhitectul va putea oferi consultanță specifică în cadrul acestei misiuni suplimentare, și, după caz, va prevedea, în proiect, soluții constructive cu un impact redus asupra mediului (așa cum se specifică în legislație, în literatura de specialitate și conform cu practica de proiectare modernă). Respectarea principiilor de proiectare pentru un impact redus asupra mediului și pentru dezvoltare sustenabilă este recomandabilă în elaborarea tuturor proiectelor, în măsura în care este posibil.

ETAPA PROIECT DEFINITIV (asimilată Anteproiect 1.4)

În etapa de proiect definitiv, se dă o formă finală soluțiilor pentru toate componentele obiectivului de investiție. Vor fi calculate și prezentate soluțiile pentru structura de rezistență, instalațiile de toate tipurile, fațada clădirii, asigurarea siguranței în exploatare, asigurarea siguranței în caz de incendiu etc. Scopul etapei de proiect definitiv este de a stabili toate componentele construcției și de a le valida de către toți cei implicați în procesul de proiectare (client/beneficiar, echipa de proiectare, colectivul tehnic de specialitate, autorități, după caz, verificali etc.).

4.1. MISIUNI DE BAZĂ

4.1.1. Tema detaliată (definitivă)

Arhitectul va detalia tema de proiectare pentru a demara elaborarea proiectului definitiv. Tema va include, în această etapă, toți parametrii tehnici de funcționare propuși a sta la baza proiectului. Pentru aceasta, tema detaliată este propusă a se realiza în colaborare cu toți specialiștii implicați în proiect. În această etapă, tema de proiectare este tehnică și definitivă. Tema detaliată definitivă va include, de asemenea, toate ajustările survenite pe parcursul etapelor anterioare, inclusiv comentariile/observațiile/amendamentele aprobate ce nu necesită refacerea etapelor precedente și care vor constitui parte din datele de temă pentru etapa în curs. Tema detaliată definitivă va fi aprobată și asumată de către client, iar orice revenire sau modificare ulterioară va da dreptul arhitectului la o reevaluare a onorariului, în raport cu misiunile suplimentare rezultate.

4.1.2. Proiectul definitiv prezentat la nivel schematic

Proiectarea schematică presupune pregătirea, pe baza conceptului general și de arhitectură (inclusiv comentariile beneficiarului cu privire la proiect și buget cuprinse în tema detaliată definitivă), a părților scrise și desenate în format definitiv, cu scopul de a descrie și a decide schema proiectului. În acest sens, proiectul va fi prezentat spre validare de către autorități, specialiștii implicați în elaborarea acestuia, precum și de către verficatorii de proiect, conform legii (această etapă presupune doar verificarea preliminară). Totuși, cu privire la redactarea părților scrise și desenate, în această etapă nu se vor impune cerințele specifice unui proiect tehnic (cu excepția documentației ce se va depune către autorități și care va trebui să corespundă cu cerințele specifice acestora). Cu privire la verificările tehnice, acestea nu vor fi finale, ci preliminare, pe problematica majoră. În această etapă, vor trebui cerute toate avizele relevante în procesul de autorizare a lucrărilor pe baza proiectului (cele din certificatul de urbanism și altele, conform legii). Este acceptabil ca, în această etapă, toate părțile de proiect să fie pre-tehnice. În vederea organizării licitației pentru selectarea executantului lucrărilor de construcție, toate piesele scrise și desenate din proiect vor trebui detaliate și completate. Este, de asemenea, înțeles că toate piesele scrise și desenate vor fi consultate în primul rând de client și, deci, nu vor cuprinde în mod necesar cerințele legale de detaliere/grafice pentru un proiect tehnic. Este responsabilitatea arhitectului să se asigure ca detalierea ulterioară a proiectului să fie în conformitate cu prevederile legale incidente și să nu determine schimbări ale soluțiilor tehnice redactate la nivel schematic. Această misiune presupune și încorporarea comentariilor/observațiilor/ amendamentelor clientului, altele decât cele care modifică tema detaliată de proiectare.

4.1.3. Planificarea desfășurării investiției

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului de investiție, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape ulterioare, de licitație, de avizare și autorizare, și ale lucrărilor de construcție. Planificarea în timp, în această etapă, va fi doar o revizie a planificării realizate în etapa anterioară, având în vedere ultimele modificări ale soluției tehnice. În această etapă, desfășurarea în timp poate include timpul necesar de aprovizionare a materialelor și calculul implicațiilor.

4.1.4. Teme pentru realizarea proiectelor de specialitate

Arhitectul va elabora temele de lucru pentru toți specialiștii implicați în proiect. Temele de lucru vor fi redactate în urma discutării și verificării propunerilor cu toți specialiștii implicați.

4.1.5. Coordonarea preliminară a proiectului

În această etapă, se va face pre-coordonarea proiectelor de specialitate. Arhitectul va prelua schemele de structură de rezistență și de instalații, va evalua compatibilitatea dintre diferitele sisteme propuse și elementele de structură de rezistență și le va armoniza/integra în soluția de arhitectură. În această etapă, neconcordanțele majore dintre proiectele de specialitate și cel de arhitectură vor fi rezolvate, pe când anumite corecții minore vor fi doar enunțate și avute în vedere în etapa următoare. Este responsabilitatea arhitectului să aleagă între acele neconcordanțe care sunt necesare a fi soluționate în această etapă și altele care, din motive de rapiditate și eficiență, pot fi soluționate în etapa ulterioară. Proiectul schematic va putea fi considerat finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Arhitectul decide momentul în care materialul rezultat satisface cerințele legale și contractuale corespondente etapei de execuție și poate fi prezentat clientului și dacă se poate avansa cu proiectul la etapa următoare. Avansarea la etapa următoare va fi aprobată în prealabil de către client.

4.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

4.2.1. Calcularea fezabilității investiției sau DALI (Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție)

Arhitectul va întocmi conținutul cadru/livrabilele ce descriu fezabilitatea investiției, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, pentru lucrările publice, sau în conformitate cu prevederile contractuale, pentru lucrările private. Pentru proiectele aflate în etapa de concept (pct. 3), în vederea stabilirii fezabilității investiției, conform cu prevederile legii, arhitectul va trebui să elaboreze o documentație tehnico-economică specifică. Îndeplinirea acestei misiuni presupune, de asemenea, estimarea costurilor, planificarea desfășurării în timp, solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize (dacă se convine, de comun acord, ca arhitectul să preia acest serviciu). Asumarea de către arhitect a îndeplinirii acestei misiuni și stabilirea onorariului aferent semnifică angajarea lui în elaborarea celor menționate mai sus și a celorlalte livrabile necesare descrierii fezabilității investiției, în condițiile legii și ale contractului.

4.2.2. Solicitarea, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea de avize și acorduri

În vederea fundamentării soluțiilor funcționale, tehnologice, constructive și economice, arhitectul poate să solicite, să urmărească stadiul de elaborare și să ridice avizele și acordurile necesare, în numele clientului (sau beneficiarului, după caz). Arhitectul va răspunde la eventualele solicitări de întocmire de documentații suplimentare sau de lămuriri suplimentare, comunicate de autoritatea/instituția emitentă a avizului respectiv (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază). Elaborarea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor nu face obiectul acestei misiuni (vezi 5.2.1.).

4.2.3. Verificarea încadrării în buget

În completarea misiunii de proiectare schematică, arhitectul va încorpora în proiect acele ajustări cauzate de necesitatea reducerii costului de construcție pentru încadrarea în buget. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu clientul, pe baza unui material realizat sau nu de primul. Arhitectul va face, cu acordul clientului, orice modificări și va considera de cuviință pentru respectarea bugetului stabilit inițial. Clientul va comunica arhitectului solicitările de ajustare a proiectului, cu respectarea limitelor stabilite prin tema de proiectare detaliată (vezi 4.1.1.).

4.2.4. Estimarea costului investiției

În această etapă, se va revizui calculul cantităților de lucrări și materiale, precum și al costurilor aferente. Calculul cantităților se va realiza în sistem de indici de calcul (norme de deviz). Marja maximă de eroare considerată ca fiind acceptabilă este de $\pm 15\%$. În urma recalculării costului estimat al investiției, după caz, se vor lua decizii de ajustare a proiectului, în vederea înscrierii în buget (vezi 4.2.3.). Toate estimările se vor face apelând la sisteme de informare asupra costurilor sau pe bază de oferte. În funcție de mărime și complexitate, arhitectul poate colabora cu specialiști în domeniu.

4.2.5. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor

Arhitectul va indica, pentru toate materialele, echipamentele și dotările, minim câte un producător, un produs și, după caz, un furnizor. Această misiune poate fi îndeplinită în etapa de proiect definitiv ori, după caz, în etapele de proiect de ofertare/evaluare, proiect pentru execuție sau în cadrul etapei de asistență la execuție.

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE

5. ETAPA PROIECT PENTRU AUTORIZARE (Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Construcții – DTAC; Documentația Tehnică pentru Autorizarea Executării Lucrărilor de Demolare – DTAD; Documentația Tehnică de Organizare a Execuției Lucrărilor – DTOE)

Etapa de proiect pentru autorizare are ca scop dezvoltarea documentației până la nivelul minim necesar autorizării lucrărilor. Toate piesele scrise și desenate vor fi redactate în strictă conformitate cu legislația în vigoare. Toate proiectele vor fi însușite și verificate, conform legii.

5.1. MISIUNI DE BAZĂ

5.1.1. Proiectarea pentru autorizare

Arhitectul va realiza, cu respectarea obligațiilor principale referitoare la calitatea construcțiilor ce îi revin potrivit legii, pe baza proiectului definitiv și în conformitate cu legea, în format tehnic adecvat, piesele scrise și desenate ce vor constitui documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție sau, după caz, de demolare. Este acceptat (și în conformitate cu prevederile legale) ca documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție să reprezinte un extras din proiectul tehnic. Această misiune include și întocmirea pieselor scrise și desenate solicitate prin legislație, în susținerea cererii de emiteră a autorizației de construire.

5.1.2. Estimarea costurilor de construcție

În această etapă, estimarea costului lucrărilor de construcție se realizează în vederea calculării taxei pentru eliberarea autorizației de construire.

5.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

5.2.1. Depunerea documentațiilor, urmărirea stadiului de elaborare și ridicarea avizelor și a autorizației de construire

Această misiune, în măsura în care nu a fost îndeplinită parțial într-o etapă anterioară, presupune depunerea tuturor documentelor prevăzute de lege, la autoritățile competente avizatoare, după caz completarea dosarului astfel format cu documentele lipsă semnalate de serviciile specializate de preluare și prelucrare (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază), organizarea și urmărirea soluționării solicitărilor de completare sau a lămuririlor suplimentare, ridicarea avizelor și a autorizației de construire, în numele clientului (sau beneficiarului).

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE

6. ETAPA PROIECT PENTRU EVALUARE/OFERTARE (asimilată Proiect Tehnic)

Proiectul pentru evaluare/ofertare este, în fapt, documentația tehnică ce se va folosi la realizarea lucrărilor, în urma contractării firmei de construcții. De asemenea, etapa de proiect pentru evaluare/ofertare are ca scop obținerea de oferte de preț pentru investiția planificată.

6.1. MISIUNI DE BAZĂ

6.1.1. Proiectarea tehnică

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcție, toate părțile scrise și desenate necesare, stabilite prin lege și contract, cu respectarea condițiilor impuse prin autorizația de construire și anexele sale, în format tehnic specific, pe de-o parte în vederea obținerii, din partea potențialilor executanți, a ofertelor conținând prețul de realizare a obiectivului de investiție, iar pe de-altă parte, în vederea executării lucrărilor autorizate. Proiectul va include memoriile tehnice, caiete de sarcini, fișe tehnice, liste de cantități. Este acceptat că arhitectul va furniza informații suplimentare necesare realizării lucrărilor și în cadrul proiectului de execuție (pct. 7). Proiectul pentru evaluare/ofertare va fi suficient de detaliat de către arhitect, astfel încât prețul ofertat pentru executarea lucrărilor să rămână ferm pe toată durata acestora (cu excepția eventualelor modificări de temă ulterioare sau a lucrărilor neprevăzute cauzate de terțe părți sau de motive imprevizibile).

6.1.2. Coordonarea tehnică a proiectelor de specialitate

Coordonarea finală a proiectelor de specialitate va consta în identificarea tuturor neconcordanțelor minore dintre proiectele de specialitate și cel de arhitectură, situațiilor de conflict între diferitele elemente de construcție și soluționarea acestora, cu respectarea soluțiilor tehnice și economice cuprinse în autorizația de construire și documentația ce a stat la baza emiterii acesteia.

6.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

6.2.1. Estimarea costurilor investiției

În această etapă, se vor revizui calculul cantităților de lucrări și materiale și costurile aferente. Estimarea de cost va fi finală, cu o marjă maximă de eroare acceptabilă de $\pm 10\%$,

și va putea fi folosită drept referință în cadrul procesului de departajare a ofertelor pentru executarea lucrărilor.

6.2.2. Verificarea de încadrare în buget

În această etapă, ajustarea proiectului cauzată de necesitatea reducerii costurilor se va face pe baza rezultatului selecției de oferte, luând în considerare diferențele dintre bugetul agreat, estimările de pe parcurs și oferta câștigătoare. În cadrul acestei misiuni și pentru onorariul aferent, arhitectul va realiza toate modificările de proiect necesare aducerii acestuia în parametrii agreeți prin tema definitivă.

6.2.3. Estimarea costurilor de operare/întreținere

În această etapă, se va revizui calculul costurilor de operare/întreținere ale construcției.

6.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE

7. ETAPA PROIECT PENTRU EXECUȚIE (asimilată etapei de Detalii de Execuție)

Etapa de proiect pentru execuție are ca scop clarificarea elementelor de detaliu sau modalitatea de execuție a acestora. Proiectul pentru execuție nu trebuie să schimbe sub nicio formă prevederile documentației ce a stat la baza emiterii autorizației de construire, a proiectului pentru evaluare/ofertare, și nici bugetul aprobat sau planificarea desfășurării în timp a lucrărilor.

7.1. MISIUNI DE BAZĂ

7.1.1. Proiectarea de detaliu

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru evaluare/ ofertare, toate detaliile necesare pentru soluțiile tehnice de alcătuire, asamblare, executare, montare și alte asemenea operațiuni privind părțile/elementele de construcție ori de instalații aferente acestora, în vederea executării lucrărilor de construcții autorizate. Este acceptat că, suplimentar față de proiectul pentru execuție, pe parcursul executării lucrărilor, se vor lua decizii cu privire la: mostre de material, fișe tehnice, proiecte de fabricație etc. Detaliile cuprinse în proiectul pentru execuție nu pot schimba prețul convenit cu executantul lucrării. Parte din proiectul pentru execuție va fi reprezentată de documentația pe baza căreia a fost realizată evaluarea/selecția ofertelor de preț pentru realizarea lucrărilor.

7.1.2. Coordonarea de detaliu a proiectelor

Coordonarea de detaliu a proiectelor de specialități presupune ajustări ale soluțiilor, dimensiunilor, specificațiilor de orice fel, în marje care nu presupun modificarea costurilor agreeate între client și executantul lucrării. Misiunea de coordonare de detaliu presupune redactarea de documente suplimentare care să ajute la desfășurarea în cele mai bune condiții a lucrărilor de execuție – de exemplu planuri de goluri, secțiuni de coordonare etc.

7.1.3. Plan de sănătate și securitate în muncă (SSM)

Se va elabora în conformitate cu prevederile legale.

7.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

7.2.1. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE

8. ETAPA DE CONSULTANȚĂ LA SELECȚIA DE OFERTE PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

În această etapă, scopul este alegerea celei mai bune oferte de execuție a lucrărilor din punctul de vedere al raportului calitate/timp/preț.

8.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

8.1.1. Organizarea documentației de licitație

Misiunea de organizare a documentației pentru licitație presupune ordonarea tuturor documentelor considerate necesare (proiect, acte de proprietate, instrucțiuni, reguli etc.), în așa fel încât timpul de răspuns să fie cât mai mic (ușurința de a răspunde să fie cât mai mare), iar informațiile să fie suficiente pentru ca executantul lucrării să poată oferi un preț ferm.

8.1.2. Realizarea listei scurte

Arhitectul va trebui ca, pe baza unor criterii de competență, experiență etc., să identifice și să propună o listă de executanți care se pot califica pentru lucrarea în cauză. Lista scurtă va fi realizată pe baza unui dosar care trebuie să cuprindă obligatoriu justificarea alegerii făcute (punctaje etc.). Pregătirea listei poate să presupună interviuri cu respectivii executanți, sau activități de precalificare.

8.1.3. Managementul ofertării

Misiunea constă, în primul rând, în administrarea activității de obținere a ofertelor, de răspuns la întrebări de clarificare, de primire și înregistrare a ofertelor. Pe parcursul procedurii de ofertare, arhitectul poate recomanda comunicări către ofertanți cu privire la

ajustarea termenelor de răspuns, pe baza monitorizării statusului fiecăruia (amânări, renunțări la pachete de lucrări etc.).

8.1.4. Recomandarea ofertei potrivite

Recomandarea ofertei potrivite se va face obligatoriu pe baza unui studiu comparativ. Sfatul arhitectului, în anumite condiții, poate să presupună achiziționarea de servicii de la mai mulți executanți care au oferit.

8.1.5. Contractarea executantului

Misiunea arhitectului este de a oferi asistență tehnică cu privire la negocierea și semnarea contractului de antrepriză. Este recomandabil să se solicite consultanță juridică specializată. Arhitectul va fi responsabil de întocmirea anexelor tehnice la contract și de corespondența acestora cu proiectul. Se recomandă anexarea proiectului la contractul de antrepriză.

9. ETAPA DE ASISTENȚĂ LA EXECUȚIE

Etapa de asistență pe parcursul execuției se referă la atribuțiile și competențele ce îi revin arhitectului potrivit legii, din punctul de vedere al proiectării și al consultanței, în vederea realizării lucrărilor în timpul, la preț și parametri de calitate stabiliți prin proiect.

9.1. MISIUNI DE BAZĂ

9.1.1. Participarea la fazele determinante

Conform prevederilor legale, la fazele de execuție determinante ale lucrării (stabilite prin proiect, convenite contractual, și oricum anterior începerii construcției), arhitectul va participa la verificarea lucrărilor, pe șantier. Vizitele se vor concentra pe obiectul fiecărei faze determinante și al protocoalelor de validare a acestora și nu pot fi considerate vizite de verificare prin sondaj.

9.1.2. Supravegherea modalității de executare a lucrărilor

Misiunea arhitectului de a inspecta șantierul va fi apreciată de la caz la caz, în funcție de capacitățile clientului și competențele executantului lucrării. Incidența vizitelor și perioada maximă pe parcursul căreia ele sunt efectuate se stabilesc a priori. Inspecțiile pe șantier pot avea loc și cu ocazia ședinței de comandament, periodic, cu ocazia verificărilor prin sondaj, sau se pot materializa prin prezența zilnică a arhitectului pe șantier, cu scopul de a asigura înțelegerea și buna execuție a proiectului. În mod uzual, ședințele de comandament sunt săptămânale, iar la șantierele de complexitate mică și medie,

concomitent cu vizita săptămânală, se pot efectua și verificări prin sondaj. În urma verificărilor, arhitectul va emite un raport prin care va evidenția conformitatea sau neconformitatea lucrărilor verificate cu proiectul, după caz. Soluționarea defectelor de execuție, a schimbărilor față de proiectul de execuție și remedierea altor abateri de la prevederile proiectului vor face obiectul misiunii detaliate la 9.2.1. În cadrul ședințelor de comandament, arhitectul va avea un rol de prevenire activ, va încerca preîntâmpinarea greșelilor de execuție, va semnală elementele de dificultate sporită ale proiectului, va oferi clarificări la proiect.

9.1.3. Project management

Misiunea de project management este, în principal, legată de activitatea de șantier și constă într-un efort continuu, compus, în principal, din următoarele activități: instruirea executantului lucrării cu privire la preluarea amplasamentului, instruirea clientului cu privire la alte servicii ce trebuie aprovizionate pentru etapa de execuție în raport cu îndatoririle legale ale acestuia (planul de securitate a muncii, măsurători și verificări topo, documentar fotografic, studii diverse etc.), analizarea cererilor de plată emise de către executantul lucrării și emiterea de „bun de plată” în raport cu acestea, efectuarea de vizite periodice pe șantier sau prezența permanentă pe șantier, după caz, pentru a se asigura buna desfășurare a lucrărilor (inclusiv verificări tehnice urmate de rapoarte de conformitate/neconformitate), organizarea, în numele beneficiarului, a întâlnirilor cu autoritățile la fazele determinante, recepția la terminarea lucrărilor, realizarea cărții construcției – inclusiv calculul final al valorii de investiție pentru regularizarea taxei de eliberare a autorizației de construire, ținerea evidenței dispozițiilor de șantier, managementul programului de desfășurare în timp detaliat (verificarea activităților executantului lucrării, cum ar fi comenzile de materiale, echipamente și dotări).

9.1.4. Recepția la terminarea lucrărilor

Recepția la terminarea lucrărilor se va realiza în conformitate cu prevederile legale. Această misiune nu implică recepția lucrărilor în vederea punerii în funcțiune/dării în folosință.

9.1.5. Punerea în funcțiune/darea în folosință

Punerea în funcțiune presupune livrarea obiectului de investiție clientului. Arhitectul va trebui să alcătuiască manualul de folosire a obiectivului de investiție, să anexeze la acesta

toate documentațiile tehnice ale tuturor echipamentelor ce vor presupune operare, să organizeze testarea tuturor sistemelor și să instruiască clientul cu privire la operarea acestora. În cadrul acestei misiuni, se vor efectua pe șantier toate inspecțiile care se impun referitoare la calitatea executării lucrărilor, precum și teste ale funcționării echipamentelor. Tot în cadrul acestei misiuni, arhitectul va participa la toate inspecțiile terților, în vederea punerii în funcțiune a obiectivului de investiție (furnizorii de echipamente, brigada de pompieri etc.). Arhitectul are obligația legală de a întocmi cartea tehnică a construcției.

9.2. MISIUNI SUPLIMENTARE

9.2.1. Asistența tehnică

Pe baza verificărilor lucrărilor sau pe baza solicitărilor clientului sau executantului lucrării, arhitectul va oferi asistență tehnică pe parcursul derulării lucrărilor de execuție. Asistența tehnică se referă, în general, la lucrări ce nu pot fi prevăzute din faza de proiectare și, din această cauză, nici nu pot fi evaluate decât în sistem „estimare orară”, estimare ce, în mod uzual, se ajustează pe măsură ce lucrările de execuție avansează. Activitățile ce alcătuiesc asistența tehnică sunt: adaptarea proiectului la dimensiunile rezultate din execuție, adaptarea proiectului la tehnologiile disponibile sau impuse la momentul execuției (altele decât cele prevăzute în proiect), modificarea proiectului pentru a micșora costurile de execuție, soluții de remediere a greșelilor de execuție, aprobarea mostrelor propuse de constructor pentru materialele specificate în proiect, a desenelor de fabricație sau a modificărilor/adaptărilor proiectului propuse de către executantul lucrării, realizarea proiectului post-execuție.

9.2.2. Proiecte de fabricație

Proiectele de fabricație (desenele de uzinare) sunt documentații ce detaliază modul tehnologic de realizare a unei părți a construcției. Proiectele de fabricație rezolvă considerente precum: optimizarea folosirii materialelor, desene pentru personalul ce va pune în operă materialul (îl va debita, îl va prelucra în atelier etc.). Proiectele de fabricație sunt elaborate, de regulă, pe baza releveului situației existente și, pentru acest considerent, de regulă, se vor comanda și realiza pe măsură ce lucrările de construcție avansează. Proiectele de fabricație vor fi elaborate având la bază proiectul de execuție și nu presupun soluții suplimentare. Exemple de lucrări ce necesită de obicei aceste proiecte de fabricație

sunt fațadele cortină, confecțiile metalice. Nu trebuie confundat proiectul de fabricație cu detaliile de execuție.

9.2.3. Reevaluare costuri de execuție

Această misiune este una de management și nu poate fi derulată decât în conjuncție cu misiunea de asistență tehnică. În principal, misiunea se referă la licitarea de soluții alternative la proiect, dar poate presupune, de asemenea, căutarea și identificarea potențialelor direcții de studiu.

9.2.4. Indicarea în proiect a producătorilor, produselor și furnizorilor (vezi 4.2.5.).

10. ETAPA DE URMĂRIRE A COMPORTĂRII ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIEI ȘI INTERVENȚII ÎN TIMP

În urma finalizării construcției, pe parcursul exploatării acesteia, conform prevederilor legale și bune practici, poate fi necesară intervenția arhitectului. Scopul acestei etape sunt bunăstarea și siguranța în exploatare ale construcției, până la desființarea acesteia.

10.1. MISIUNI SUPLIMENTARE

10.1.1. Supravegherea în timp a construcției

Supravegherea în timp se va face pe baza proiectului executat de către arhitect în etapa de proiectare și, după caz, a proiectului post-execuție. Această misiune va consta în verificarea comportării construcției în timp și în emiterea de rapoarte referitoare la rezultatele verificărilor, precum și la recomandările de intervenții, având în vedere deteriorarea anumitor elemente de construcție sau chiar o performanță sub parametri a clădirii.

10.1.2. Acordul proiectantului inițial

Misiunea proiectantului inițial de a-și da acordul cu privire la intervențiile asupra construcției se poate impune prin prevederile legale, dorința clientului și în urma împrejurării că proiectantul inițial are toate informațiile cu privire la construcția în cauză. Acordul proiectantului inițial trebuie să menționeze criteriile de evaluare și, de asemenea, în cazul în care este necesar, recomandările cu privire la modificarea proiectului de intervenție. Acordul proiectantului inițial nu va ține loc de proiect, expertiză tehnică sau verificare, conform prevederilor legale. Acordul proiectantului inițial nu va fi condiționat de estetica intervenției propuse.

11. MISIUNI ÎN AFARA ETAPELOR DE PROIECTARE

Pe parcursul desfășurării proiectului de investiție (etapa de proiectare sau de execuție), și indiferent de etapa de proiectare, pot apărea misiuni care țin de promovarea, realizarea sau comercializarea proiectului. Scopul acestor misiuni este să contribuie la succesul proiectului.

11.1.1. Susținerea proiectului

Susținerea proiectului în fața unor terțe părți, altele decât forurile de avizare, conform legii – investitori, media etc. Este vorba despre organizarea întâlnirilor, pregătirea de materiale specifice, precum și sistematizarea feedbackului în urma prezentărilor în cauză.

11.1.2. Materiale pentru marketing

Misiunea implică adaptări ale planurilor în conformitate cu cerințele utilizatorului final sau conform cu parametrii de comercializare, precum și măsurarea suprafețelor în vederea comunicării acestora către potențiali clienți. De asemenea, anumite investiții sau dorința anumitor clienți presupun/e elaborarea de prezentări speciale (vizualizări 3D de mare definiție, filme, broșuri de prezentare, planuri pentru comercializare cu grafică sugestivă etc.). Prezentările speciale nu sunt incluse în misiunile obligatorii și pot fi realizate la cerere, în oricare etapă de proiectare și de mai multe ori pe parcursul proiectului. Ele nu trebuie confundate cu prezentările pe care arhitectul le elaborează pentru a-și comunica soluțiile proiectate. Aceste prezentări sunt incluse în misiunile obligatorii, tehnica lor este la alegerea arhitectului în funcție de stilul acestuia, sunt proprietatea arhitectului și nu pot fi folosite în scop de comercializare decât cu acordul acestuia.

ALȚI SPECIALIȘTI

ALȚI SPECIALIȘTI implicați în procesul de proiectare

Specialiști în:

- structuri de rezistență
- instalații interioare
- instalații electrice de curenți tari și curenți slabi
- instalații termice și de ventilație
- instalații sanitare
- instalații exterioare
- instalații de distribuție a utilităților
- instalații de iluminat exterior

- instalații de irigații
- tehnologia plantelor
- sistematizare verticală
- alte domenii

STUDII ȘI VERIFICĂRI

Studii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică
- Studiu istoric
- Studiu de inserție în sit istoric
- Studiu arheologic
- Studiu pe material
- Studiu de circulație
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu aeronautic
- Studiu de însorire
- Studiu de iluminat
- Studiu stratigrafic al paramentului
- altele

Verificări:

- Verificări conform prevederilor legale

Anexa Nr. 2

Platforma comună de precalcul (PCPC) din cadrul Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură servește la cuantificarea timpului necesar prestării serviciilor de arhitectură, oferind totodată bugetelor de proiectare o bază de calcul. Informațiile pe baza căruia a fost realizat acesta au fost culese prin intermediul unei cercetări sociologice cantitative. Platforma rezultată este publică și poate fi accesată la adresa web:

<http://mail.imas-inc.com:8080/arhitecti/index.php/186346>

Mai multe informații sunt disponibile aici:

<https://www.oar.archi/am-nevoie-de-un-arhitect/sistemul-de-informatii-asupra-costurilor-pentru-proiectarea-de-arhitectura-sic-pcpc>

Platforma Comună de Pre-Calcul

Acest sistem se fundamentează pe un calcul obiectiv privitor la volumul de muncă investit în execuția contractelor de arhitectură din România având ca punct de plecare piața contractelor încheiate după anul 2000. Realizarea acestui calcul a presupus culegerea de informații de la arhitecții practicieni despre timpul de lucru necesar realizării/îndeplinirii fiecărei misiuni de arhitectură, în cadrul unei diversități cât mai mari de obiective de arhitectură.

Baza de date obținută în urma culegerii de informații prin completarea unui chestionar (online sau prin interviuri față în față) permite cuantificarea timpului necesar prestării serviciilor de arhitectură pe misiuni, oferind astfel o bază de calcul pentru bugetele de proiectare, precum și posibilitatea de a justifica în mod corect și concret onorariile.

Utilizatorul platformei electronice poate fi orice persoană fizică sau juridică în calitate sa de beneficiar al unui contract de proiectare și orice arhitect care dorește validarea calculelor privitoare la volumul de muncă necesar execuției unui contract.

Platforma are încărcate date doar pentru proiectarea clădirilor noi, pentru următoarele programe de arhitectură: 1) locuințe individuale și semicolective (case), 2) locuințe colective (blocuri cu apartamente), 3) învățământ, formare, cercetare, 4) social și sănătate, 5) arte, cultură, sport, agrement și culte, 6) comerț, 7) turism, 8) birouri și administrație, 9) transport, producție și logistică, agricultură, silvicultură, centrale tehnice.

Formule de calcul încărcate în Platforma Comună de Pre-Calcul (PCPC)

Estimarea timpului total de proiectare a unui obiectiv de arhitectură se obține printr-un model matematic a cărui adecvare se testează prin mijloace statistice. Aceasta presupune căutarea unei relații de dependență funcțională – specifice fiecărui obiectiv de arhitectură – între timpul de proiectare și caracteristicile concrete ale proiectului. Analiza statistică prin care se pot obține astfel de relații funcționale este regresia statistică, instrument ce permite estimarea valorii unei variabile, pornind de la valorile altei variabile. În cazul de față, modelul de regresie este unifactorial:

$$T = f(X),$$

unde: T – timpul de proiectare măsurat în ore,

X – suprafața desfășurată sau volumul clădirii.

Timpul este variabila dependentă/ endogenă, iar variabila independentă/ exogenă este una dintre caracteristicile proiectului (suprafața desfășurată sau volumul clădirii).

Pentru obiectivele de arhitectură pentru care există suficiente date/ informații culese, calculul realizat în PCPC este rezultatul unei formule care utilizează coeficienții ecuației de regresie (i.e. ai modelului matematic de dependență funcțională între suprafața desfășurată și timpul total de proiectare). Modelul de regresie utilizat are expresia generică:

$$T = (\beta) * f(S)$$

unde: T – timpul de proiectare măsurat în ore,

β – vectorul coeficienților de regresie,

f – dependența funcțională a modelului de regresie

S – suprafața desfășurată a obiectivului propus.

Pentru obiectivele de arhitectură pentru care baza de date culese este, deocamdată, mai mică de 30 de chestionare, calculul realizat în PCPC este rezultatul înmulțirii directe dintre suprafață și suma mediilor geometrice pe metrul pătrat

corespunzătoare misiunilor de arhitectură propuse (pentru care au fost culese date în cadrul cercetării).

$$T = S * \sum_{i \in M_{prop}} m_{(g, i)}$$

unde: T – timpul de proiectare măsurat în ore,

S – suprafața desfășurată a obiectivului propus,

$m_{g,i}$ – media geometrică a timpilor de proiectare pe metrul pătrat, corespunzătoare misiunii „i” din mulțimea de misiuni de arhitectură pe care arhitectul și le propune spre executare (Mprop).

Anexa nr. 3

METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI GHIDUL DE UTILIZARE A INSTRUMENTULUI DE CALCUL AL COSTULUI OREI DE PROIECTARE, BAZĂ PENTRU CALCULUL ONORARIULUI

Prin birou vom înțelege oricare din formele de organizare ale profesiei de arhitect din România: BIA, BAA, SC, SCPA.

Acest cost orar poate fi calculat de orice birou, este particular situației lui la un moment dat și **nu reprezintă un preț**. El poate indica biroului valoarea prețului de la care, în sus, un proiect devine profitabil. **Prețul este stabilit de piață**, prin negocierea între părțile contractante. Prețul este influențat de o serie de factori printre care și de valoarea pe care cumpărătorul o atribuie în mod subiectiv celui care prestează serviciu respectiv. Clienți diferiți pot plăti diferit pe același arhitect sau același client poate plăti diferit pentru proiecte diferite cu același arhitect.

Orice exemplu numeric este menționat exclusiv cu titlu didactic și nu reprezintă o sugestie că respectivele costuri ar trebui să fie la acea valoare. Fiecare birou în parte poate să inventarieze propriile costuri și să facă acest calcul bazat pe situația sa de fapt.

Costuri directe

Costul direct principal care este cel cu personalul care face proiectarea astfel va trebui calculat, pe categoriile de personal, costul orar 'direct'. Costul total cu o persoană include pe lângă salariu și toate impozitele, taxele și contribuțiile aferente, tichetele de masă, trainingul, taxele de membru în diverse organizații profesionale etc.

Costuri indirecte

Sunt costurile care nu pot fi atribuite direct și în totalitate unui anumit proiect. De exemplu costul cu chiria spațiului unde își desfășoară activitatea un birou de arhitectură. Aceste costuri **se împart după o cheie repartiție** pe fiecare proiect. Prin natura activității (servicii) **principala metrică este ora persoanei** care livrează serviciul, în speță arhitectul. Costurile indirecte vor fi deci repartizate pe totalul orelor lucrate de personalul care face proiectarea sau face alte servicii oferite direct clientului în cadrul proiectelor.

Exemple de costuri indirecte, generale, care trebuie repartizate sunt: vânzări, sediu, marketing, administrative, aparatură specifică (măsură, foto/video etc.), transport, IT și telecomunicații, diverși alți subcontractori (contabilitate, juridic, alții decât cei de specialitate pe proiect), personal administrativ - secretar(ă).

$$CG_t = \sum_{j=1}^n cg_j$$

unde:

CG_t este costul general total, cel care va fi repartizat pe orele livrate către client, facturabile.

cg_j este o categorie de costuri generale din exemplul de mai sus (vânzări, sediu etc.)

n este numărul de categorii de costuri generale care se găsesc în biroul de arhitectură

Amortizarea

Deoarece obiectul anumitor achiziții (aparatură, software etc.) este utilizat mai mulți ani, el va trebui repartizat pe perioada folosinței lor adică **amortizat** în timp. Ele sunt denumite fiscal ca **imobilizări** și ele pot fi **corporale** (computere, automobile etc.) sau **necorporale** (licențe software, brevete etc.)

PERSONALUL

Exemplu de categorii de personal:

- Arhitect cu niveluri diferite de remunerare
- Auxiliar - personal administrativ

Este important să includem atât **costurile lunare** (salariu, impozite și contribuții legate de salarii, tichete masă) cât și **cele care nu sunt lunare**, dar apar de obicei cel puțin o dată pe an (tichete cadou, prime de sărbători, training, cotizații organizații profesionale). **Cele care apar o dată la mai mulți ani** se vor împărți pe an în mod fracționat.

Pentru a ajunge la un cost orar vom utiliza numărul de ore lucrate pe zi precum și numărul de zile lucrătoare disponibile pe an.

Calculul se face pe an datorită sezonității activității (de ex. sărbători, concedii) deci costurile vor fi **calculate anual** și apoi împărțite pe numărul de zile lucrătoare. Numărul efectiv de zile lucrătoare poate diferi de la un birou la altul în funcție de numărul de zile de concediu care sunt agreate cu angajații. Apoi se va înmulți cu **numărul de ore lucrate pe zi** și care poate diferi de la o persoană la alta în funcție de norma cu care este angajată. Orice aranjament cu mai multe zile libere pe săptămână decât cele cf. legii se poate echivala cu un număr redus de ore pe zi față de cele 8 prevăzute legal.

$$ZLa = 365 - 2 * 52 - SL - EZL - CO$$

unde

ZLa este numărul de zile de lucru dintr-un an

SL este numărul mediu de zile sărbători legale care sunt în intervalul luni-vineri dintr-un an - pentru România o aproximație poate fi 10.

EZL este estimarea numărului mediu al zilelor libere cu plată pentru boală, evenimente familie etc.

CO este numărul mediu de zile de concediu de odihnă anual.

Pe lângă acest timp efectiv nelucrat, există o sumă de ore care nu este cheltuită pe proiecte pentru clienți - **timp nefacturabil**. De exemplu timpul petrecut pentru vânzare (întâlniri prospective cu potențiali clienți, ofertare), training (de specialitate, abilități generale). Raportul dintre timpul facturabil către client dintr-un an și $ZL_a \times 8$ este denumit **rata de utilizare - RU**.

Numărul de ore facturabile dintr-un an va fi deci $NOF_a = ZL_a \times 8 \times RU$

Rata de utilizare se poate estima prin evidența timpului petrecut pe o anumită perioadă, ca medie, pentru persoanele care fac activitatea de proiectare în birou.

Costul orar al unei persoane (categorii de persoane) se face adunând costurile directe legate de ea cu cele indirecte repartizate pe numărul de persoane din firmă împărțite pe numărul de ore facturabile disponibile într-un an, adică

$$CO_T = CO_D + CO_{GR}$$

unde

CO_T este **costul orar total**

CO_D este **costul orar direct** (salariu, tichete de masă, prime etc.)

CO_{GR} este **costul orar general repartizat pe persoană** (sediul, marketing, IT, aparatură specifică, etc. specifică)

$$CO_{Dk} = \frac{\sum_{j=1}^m Cd_j}{NOF_a \times NPK}$$

unde

Cd_j este o grupă de cost direct cu personalul din categoria respectivă (salariu, tichete de masă, training etc.)

m este numărul de grupe de cost cu personalul din categoria respectivă (salariu, tichete de masă etc.)

NPK – este numărul de persoane din categoria K. Dacă se face calculul pe o/fiecare persoană este 1.

$$CO_{GR} = \frac{CG_t}{NOFa \times NP}$$

CG_t este costul general total al biroului și **nu trebuie să includă** costurile cu subcontractorii pe proiect sau alte materiale facturate separat către client (exemplare de dosar suplimentare, machete etc.)

NP numărul de persoane din cadrul biroului care livrează servicii direct către clienți

Costul unui proiect va fi calculat din numărul de ore lucrate de fiecare persoană din birou pe respectivul proiect înmulțit cu costul orar total al fiecăruia la care se adaugă costurile cu subcontractorii de pe proiect (structură, verificatori etc.) și alte cheltuieli care au fost stabilite că se facturează separat prin contract cu clientul (exemplare suplimentare de dosare, traduceri, machete etc.).

Toate costurile pe care le are un birou de arhitectură se regăsesc în contabilitatea sa deci o verificare globală care se poate face este **totalul costurilor pentru un an ar trebui să fie identic cu cel furnizat de contabilitatea financiară.**

METODOLOGIE

Pentru repartizarea costurilor indirecte pe proiect a fost aleasă '**metoda tradițională**' care se pretează mai bine dimensiunilor reduse a unui birou de arhitectură, a simplității și costului redus pentru implementare. Ea repartizează uniform costurile indirecte pe categorii de personal în vederea obținerii costului orar pentru fiecare dintre ele.

Limitări

Implementarea algoritmului și recomandările din acest document presupun integrarea acestora într-un context care este afectat și de alți factori (incluzând dar fără a se limita la factori economici, decizii de afaceri, politică de prețuri, politici de finanțare, schimbări legislative etc.) și că rezultatul aplicării lor este condiționat de impactul acestor factori în integralitatea lor sau în parte. OAR nu poate fi deci ținut răspunzător de rezultatul financiar al biroului care le implementează în tot sau în parte și nici de rezultatul oricărui proiect derulat de respectivul birou.

Anexa nr.4

Contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii și urbanismului

nr. [REDACTED] / [REDACTED]

Părțile contractante

Arhitect

Firma/biroul	[REDACTED]
reprezentată prin	[REDACTED]
adresa	[REDACTED]
cod poștal, oraș, județ, țară	[REDACTED]
telefon, fax	[REDACTED]
telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

Client

Firma	[REDACTED]
reprezentată prin	[REDACTED]
adresa	[REDACTED]
cod poștal, oraș	[REDACTED]
telefon, fax	[REDACTED]

telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

Obiectul contractului, componența contractului și definițiile termenilor

Obiectul contractului

Obiectul prezentului contract îl constituie îndeplinirea de către Arhitect a misiunilor convenite în secțiunea G, ca prestație necesară pentru realizarea obiectivului " [redacted] ", și acordarea dreptului de utilizare sau cesiunea unor drepturi patrimoniale, în forma prevăzută în secțiunea D.

Pentru prestația contractată, Arhitectul este îndreptățit la încasarea unui onorariu, definit în secțiunea C.

Componența contractului

Constituie părți componente ale prezentului contract anexele numerotate și identificate în subtitlu ca fiind anexe ale prezentului contract, semnate de toate părțile contractante.

Contractul este guvernat de prevederile imperative ale normelor românești în materie, inclusiv legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (L 184/2001, actualiz.) și celelalte acte normative specifice profesiei de arhitect.

Definițiile termenilor

Atunci când sunt folosiți în prezentul contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii, dacă nu reiese altfel din context, termenii și expresiile de mai jos vor avea următoarele înțelesuri:

Contract

înseamnă prezentul contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii, inclusiv anexele contractului și actele adiționale, dacă este cazul.

Arhitect

înseamnă o persoană fizică capabilă să încheie acte juridice, care desfășoară o activitate profesională independentă, dispune de autorizări / atestări în domeniul

arhitecturii și/sau urbanismului, și este înscrisă ca membru al Ordinului Arhitecților din România și/sau atestată ca specialist de către Registrul Urbaniștilor din România, sau o entitate juridică în care activează cel puțin o persoană care îndeplinește condițiile de mai sus.

Client

înseamnă o persoană fizică capabilă să încheie acte juridice, o persoană juridică sau o autoritate contractantă (care este obligată la atribuirea contractelor de achiziții publice să aplice normele privind achizițiile publice).

Părțile

înseamnă toate părțile semnatare, Arhitectul și Clientul, împreună.

Documentație

înseamnă proiectul precum și alte servicii care fac obiectul contractului, de asemenea toate documentele, contractele, notele, dispozițiile legate de realizarea obiectului contractului.

Proiectul

înseamnă partea închisă a Documentației, care se află sub protecția drepturilor de autor, și se situează în toate sectoarele și domeniile comandate Arhitectului, și a cărei execuție constituie obiectul contractului.

Supravegherea autorului

înseamnă îndeplinirea obligațiilor pe șantier care rezultă din legislația în construcții.

Onorariu

înseamnă totalitatea remunerației datorate de Client către Arhitect pentru activitatea desfășurată în temeiul contractului, decontată prin factură unică sau facturi parțiale și factură finală.

Investiție

înseamnă un proiect de construcție care implică construirea unui obiect nou sau extinderea, reconstrucția, supraînălțarea, adaptarea și modernizarea etc. unui obiect existent, prin termenul de "obiect" înțelegând atât o construcție arhitectonică individuală, o construcție, o lucrare peisagistică sau un ansamblu.

Executantul

înseamnă antreprenorul general sau un grup de antreprenori de construcții.

Întârziere

înseamnă nerealizarea unei activități la timp, dacă depășirea termenului a apărut din motive pentru care cel care a provocat întârzierea nu este responsabil.

Întârziere din vina părții

înseamnă nerealizarea unei activități la timp, dacă depășirea termenului a apărut din motive pentru care cel care a provocat întârzierea este responsabil.

Schimbări semnificative

înseamnă schimbări semnificative în proiect, dacă interferează mai mult de 5% în sistemul constructiv, funcțional sau de instalații al investiției aprobat în prealabil de către Client.

Onorariul Arhitectului

Modul de calcul al onorariului

Părțile stabilesc că principalul document prin care se stabilește modul de calcul al onorariului este "Stabilirea onorariului și eșalonarea plăților" care reprezintă anexa 1 la prezentul contract.

Onorariul convenit este stabilit prin negociere liberă, având ca punct de referință valorile de timp ale Sistemului de Informații asupra Costurilor, elaborate de Ordinul Arhitecților din România².

Modificarea onorariului

În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, se va dovedi necesară elaborarea de documentații suplimentare pentru lucrări ce nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, aceste noi documentații vor fi considerate prestații suplimentare, cu un onorariu distinct, și vor face obiectul unor acte adiționale la prezentul contract.

Modificările, completările și variantele ulterioare solicitate de Client față de tema inițială de proiectare atrag după sine tratarea lucrărilor noi ca prestații suplimentare, în sensul articolului precedent.

² Pentru programe sau misiuni acoperite de baza de date a SIC la momentul negocierii contractului.

Valoarea onorariului se poate actualiza, doar cu acordul scris al ambelor părți, dacă este necesar, în funcție de rezultatele studiilor preliminare și / sau evoluției proiectului/execuției.

Consultanță de specialitate în afara obiectului contractului

Pentru toate celelalte servicii solicitate, care nu fac parte din misiunile asumate de Arhitect pentru realizarea obiectului contractului, onorariul pentru consultanța acordată se tarifează orar, cu un tarif de ...³ EUR / h, echivalent în RON la cursul BNR din ziua facturării serviciului.

Timpul de deplasare sau timpul de așteptare se tarifează cu un procent de ...⁴ % din valoarea tarifului orar pentru consultanță de specialitate.

Serviciile de consultanță se decontează lunar în baza unor tabele detaliate (cuprinzând numele persoanei care a prestat serviciul, data, descrierea serviciului, durata prestării serviciului, costuri suplimentare - cu data, felul cheltuielii, dovada, suma).

Costuri conexe suplimentare

Clientul va rambursa sau va suporta cheltuielile de deplasare pentru deplasări la distanțe mai mari de ...⁵ km calculați de la sediul Arhitectului. Pentru deplasări cu vehiculele proprii, Arhitectul stabilește tariful de ...⁶ EUR / km.

Pentru activități de consultanță de specialitate în afara obiectului contractului, la costurile efective de deplasare se adaugă și onorariul pentru timpul de deplasare, respectiv așteptare.

În cazul în care Clientul solicită Arhitectului să preia activități logistice și de secretariat (depuneri documentații / ridicări de avize, multiplicări documentații etc.), aceste

3 Se recomandă introducerea tarifului cel mai ridicat al biroului Arhitectului, întrucât în această categorie trebuie încadrate serviciile cele mai complexe, cu un raport extrem de ridicat între valoarea pentru Client și timp efectiv alocat de Arhitect.

4 Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului.

5 O valoare uzual acceptată este de 20km de la sediul Arhitectului. Condițiile de trafic (în special în situația Capitalei) pot însă influența semnificativ acest prag recomandat.

6 Tariful per km ar trebui compus din costul combustibilului, consumabilelor, mentenanței/reviziilor, reparațiilor curente, asigurării de răspundere civilă auto, asigurării Casco. Ordinul de mărime ar trebui să fie în medie echivalentul a 4-4,5 ori costul combustibilului per km, cu o dependență semnificativă în funcție de tipul vehiculului.

prestații se tarifează cu ...⁷ % din valoarea tarifului orar pentru consultanță de specialitate. După caz, se adaugă costurile de deplasare.

Cheltuielile legate de multiplicarea desenelor și documentelor în cantități care le depășesc pe cele prevăzute în contract, precum și realizarea de filme și fotografii se vor suporta de către Client, suplimentar față de orice alte onorarii stabilite.

Orice studii, expertize sau documentații solicitate de terți pe parcursul derulării contractului sunt considerate prestații suplimentare și vor fi tratate în sensul art. C.2.1.

Modalitatea de plată a onorariului

Plățile se vor face integral pe baza facturilor emise de către Arhitect, valoarea acestora fiind echivalentul onorariului convenit în anexa 1, calculat la cursul de schimb RON/EUR al BNR din ziua emiterii facturii.

Decontarea lucrărilor se face prin virament în contul Arhitectului, în maxim ...⁸ zile lucrătoare de la primirea facturii de către Client.

Plata lucrărilor de proiectare nu este condiționată de obținerea aprobărilor și avizelor ce, potrivit legii, se obțin de către Client.

Drepturile patrimoniale

Dreptul de autor asupra proiectului și dreptul de proprietate asupra unui exemplar original aparțin Arhitectului, care va păstra acest exemplar în arhiva sa.

Exemplarele predate Clientului în condițiile prevăzute în prezentul contract, devin după plata integrală a acestora proprietatea lui. Acesta are dreptul de a folosi în mod exclusiv proiectul care face obiectul prezentului contract, numai o singură dată și numai pentru realizarea investiției menționate în capitolul A - Obiectul contractului.

Proiectul care face obiectul prezentului contract nu poate fi reprodus, vândut sau pus la dispoziția terților, în parte sau integral, decât cu acordul prealabil scris al Arhitectului.

Prin excepție, exemplarele puse la dispoziția Clientului pot fi utilizate pentru scopul

⁷ Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului.

⁸ Dependent de negocierea dintre părți. Dat fiind faptul că prestația este de regulă una exclusivă, de realizare a unui serviciu unicat, spre deosebire de achiziționarea unor produse de stoc, termenul de plată trebuie să reflecte caracterul orientat spre client al prestației. Astfel se recomandă ca termenul de plată negociat să fie situat între 3 și 10 zile lucrătoare, cât mai scurt posibil.

destinat, de obținere a avizelor, acordurilor și autorizațiilor din partea autorităților îndreptățite conform legii.

Utilizarea de către Client a documentațiilor ce fac obiectul prezentului contract și pentru alte amplasamente sau înstrainarea lor în acest scop, parțial sau integral, fără acordul prealabil scris al Arhitectului, obligă pe Client la plata unor despăgubiri către Arhitect, în cuantum egal cu onorariul total convenit, pentru fiecare repetare în parte. Aceste despăgubiri sunt datorate Arhitectului ca drept de protecție asupra propriei creații. Arhitectul este exonerat de orice responsabilitate pentru construcțiile realizate în condițiile prevăzute la articolul precedent.

Arhitectul este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum și ale lucrărilor de construcții-instalații executate după acesta, până la data recepției finale a obiectivului, în caz contrar este îndreptățit să ceară despăgubiri din partea Clientului.

Arhitectului îi este permisă publicarea documentațiilor elaborate de acesta, în scopuri de promovare profesională. Pentru publicarea imaginilor private ale obiectului construit, Arhitectul este obligat să obțină acordul Clientului.

În cazul în care o parte, cu ocazia încheierii și executării prezentului contract, obține informații de ordin intern cu privire la cealaltă parte, sau informații și date confidențiale, inclusiv de ordin tehnic, privind dezvoltarea, producția, capacitatea, costurile, know-how-ul și unele proceduri - numite în general informații confidențiale - acesta se obligă să păstreze confidențialitatea acestor informații față de terți și să nu le folosească în scopuri proprii, fără existența unei convenții scrise în acest sens între părți. În cazul încălcării acestor clauze, partea culpabilă va fi obligată la plata de despăgubiri.

Condițiile generale ale contractului

Principalele obligații ale Arhitectului

Arhitectul se obligă să execute serviciile convenite prin prezentul contract, respectând normele tehnice și legislația în domeniu, în conformitate cu cele mai bune cunoștințe și abilități ale sale.

Lucrările la obiectul contractului nu vor fi începute de Arhitect înainte de semnarea contractului.

Arhitectul va informa Clientul asupra tuturor împrejurărilor neconforme cu situația avută în vedere la încheierea contractului și să participe la soluționarea problemelor ivite pe parcursul derulării acestuia.

Arhitectul va analiza și va introduce în proiect toate recomandările legale ale forurilor avizatoare.

Dacă are obiecțiuni față de instrucțiunile primite de la Client, Arhitectul îi va comunica acest lucru de îndată ce este luat la cunoștință.

Principalele obligații ale Clientului

Clientul este obligat să plătească onorariul convenit pentru prestațiile stabilite prin contract.

Clientul se obligă să asigure Arhitectului accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului și să obțină pentru Arhitect permisiunea de acces în zona lucrărilor, pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale.

Clientul va furniza părțile de documentație la care se angajează în secțiunile G, H și I.

Întârzierile în furnizarea acestor documente prelungesc automat termenele de predare către Clientului și nu pot constitui baza de calcul a penalităților pentru Arhitect.

Clientul se obligă să comunice cu Arhitectul numai prin șeful de proiect complex și șefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate de aceștia.

Totodată va indica Arhitectului sau va stabili împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii de proiectare și, respectiv, de executare a lucrărilor de șantier.

Conform cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Clientul va comanda și va plăti verificarea documentațiilor de execuție.

Comunicarea dintre Arhitect și Client

Reprezentantul cu drepturi depline al Arhitectului în orice situații este arh.

_____, reprezentantul cu drepturi depline al Clientului în orice situații este dl./dna. _____.

Transmiterea de notificări de orice fel se face în scris, atât pe suport fizic cât și electronic, și se consideră corespunzătoare odată cu confirmarea de primire din partea destinatarului.

Obligații în relațiile cu terți

Orice specialist sau proiectant de specialitate inclus în lucrările de executare a prezentului contract de către Client va fi considerat specialist independent.

Înainte de indicarea specialiștilor independenți Clientului se obligă că va verifica dacă: vor fi acceptați de către Arhitect, domeniul lor de lucru va fi acceptat de către Arhitect, condițiile angajării lor la lucrări privind executarea prezentului contract includ un punct în care este stipulat că Arhitectul este coordonatorul activității lor, în afară de cazul în care a fost stabilit altfel.

Clientul se obligă să angajeze / să indice specialiști independenți care dețin cel puțin o asigurare de răspundere civilă de valoare egală cu cea a Arhitectului.

Clientul se obligă ca înainte de angajarea / indicarea specialiștilor independenți să pună la dispoziția Arhitectului o copie certificată pentru conformitatea cu originalul a asigurării de răspundere civilă a acestora.

Clientul se obligă să transmită specialiștilor independenți instrucțiunile prin intermediul Arhitectului. În caz contrar Clientul suportă în totalitate responsabilitatea și se obligă să îi plătească Arhitectului daune pentru prejudiciul produs.

Responsabilitatea Arhitectului

Dacă investiția realizată pe baza unui proiect defectuos nu atinge parametrii tehnici și utilitari prevăzuți, Clientul are dreptul să solicite despăgubiri pe baza poliței de asigurare a Arhitectului.

Limitarea răspunderii Arhitectului

Arhitectul nu răspunde pentru neconformitățile sau cheltuielile produse Clientului de terțe persoane.

Arhitectul nu răspunde pentru schimbările la proiect introduse de Client în cursul construcției dacă Arhitectul nu și-a dat acordul în scris.

Arhitectul nu răspunde și nu poate fi considerat garant în următoarele privințe:

acțiuni și decizii comerciale ale Clientului, cu excepția sfaturilor de specialitate incluse în lucrările acceptate;

greșeli în documentația care nu a fost pregătită de Arhitect sau de o persoană pentru ale cărei acțiuni/lipsă de acțiuni răspunde Arhitectul;

neglijență, omisiune sau renunțare de către Client sau persoane care acționează în numele său;

competența și acțiunile specialiștilor independenți, executorilor de lucrări de construcții, furnizorilor sau oricăror alte persoane în afara Arhitectului și persoanelor care lucrează la executarea prezentului contract, pentru a căror acțiuni sau omisiuni este răspunzător;

Arhitectul nu răspunde pentru prejudiciile sau întârzierile care rezultă din acțiunile sau omisiunile organelor administrației dacă cauzele acestora nu rezultă din acțiuni sau omisiuni ale Arhitectului.

Răspunderea Arhitectului față de Client pentru lucrările specialiștilor independenți se limitează la coordonarea lucrărilor acestora.

Limitarea responsabilității Arhitectului nu se aplică dacă legea prevede altfel.

Arhitectul nu are obligația de a asigura asistența tehnică de șantier decât ca misiune contractată și nici de a furniza informații referitoare la lucrările efectuate de specialiștii independenți.

Responsabilitatea Clientului și mandatul

Clientul răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor sale care decurg din prezentul Contract.

După terminarea lucrărilor de execuție, responsabilitatea și îngrijirea obiectului trec în sarcina Clientului.

Arhitectul poate asuma obligații financiare în numele Clientului numai în caz de pericol iminent de colaps total sau parțial, când acordul Clientului sau al reprezentantului său nu poate fi obținut în timp util.

Procedurile de înlăturare a deficiențelor și lacunelor proiectului

Clientul are obligația ca, înainte de acceptarea Proiectului sau a versiunii de lucru să efectueze verificarea în termen de max. 3 (trei) zile lucrătoare, socotite de la data predării cu proces verbal, dacă Părțile nu au stabilit altfel.

Dacă în timpul verificării vor fi descoperite deficiențe semnificative, care diminuează valoarea sau utilitatea Proiectului sau a unei părți a acestuia, Clientul poate acționa în următoarea ordine:

- să solicite corectarea sau completarea Proiectului într-un termen corespunzător, stabilit de Părți,
- după trecerea termenului sus-menționat, dacă proiectul nu a fost remediat, Clientul va acorda un termen suplimentar,
- dacă termenul suplimentar a expirat, iar Proiectul nu a fost remediat sau completat corespunzător Clientul poate rezilia Contractul.

Arhitectul are obligația să înlăture gratuit și în termenul corespunzător, stabilit de comun acord, toate deficiențele și lacunele proiectului a căror existență a fost constatată abia în cursul realizării investiției și despre care Clientul va dovedi că nu puteau fi descoperite în timpul acțiunilor de verificare.

Parametrii obiectului contractului

Parametrii generali ai obiectului contractului

Capitolul definește:

Complexitatea proiectării, manifestată în toate etapele realizării prezentului Contract

Părțile Contractante marchează cu semnul X pozițiile respective – dacă e cazul.

Realizarea proiectului investiției este prevăzută a fi executată pe etape, dacă investiția necesită soluții de proiectare deosebite

Realizarea de variante de concept

1-3⁹

⁹ Se recomandă limitarea numărului de variante de soluție elaborate în faza de concept. De regulă 3 variante sunt privite de ambele părți ca un număr echilibrat.

<i>Se notează numărul de variante</i>	
Reabilitarea clădirilor de patrimoniu (clasate sau nu): a) unitare sau simple din punct de vedere stilistic b) complexe din punct de vedere stilistic (diverse stiluri și întrepătrunderea acestora)	-
Proiectarea de clădiri noi, extinderea prin corpuri noi a clădirilor existente, amplasate în zone protejate construite sau naturale	-
Proiectarea de clădiri cu componentă subterană: a) 2 niveluri (-2) b) 3 sau mai multe niveluri (-3)	-1
Proiectarea de clădiri de apărare individuale, de obiecte adaptate la cerințele protecției civile sau de obiecte cu pericol de explozie	-
Proiectarea de obiecte amplasate pe terenuri care necesită integrarea clădirii în peisaj (urban sau natural); clădiri din zonele centrale ale orașelor	X
Proiectarea de obiecte a căror condiții de amplasare (de exemplu suprafața construită) sau forma sau cromatica sunt parțial definite de reglementările locale (planul de amenajare zonală sau condițiile de construcție)	X
Proiectarea de obiecte amplasate pe pante sau pe parcele cu teren denivelat	-
Realizarea unui proiect cu clauză de confidențialitate	-
Realizarea unei lucrări de proiectare pentru export sau pentru o locație în afara granițelor României	-
Realizarea de desene de atelier individuale pentru proiectarea: a) construcțiilor metalice b) construcțiilor din lemn	X

Reconstrucție (renovare, modernizare) a clădirii numai în privința instalațiilor	-
Realizarea exclusiv a unei documentații post-execuție	-
O investiție unicat datorită importanței sociale, funcției, tehnologiei sau caracteristicilor ambientale, ca și datorită realizării în locații centrale foarte expuse, în locații cu valoare peisagistică deosebită sau în cazul unor soluții ambientale, constructive și funcțional-tehnologice deosebit de laborioase	-

Semnătura Clientului

Semnătura Arhitectului¹⁰

Tema de proiectare

Informații generale sau de detaliu privind program funcțional – utilitar, suprafață/volum estimate, parametri tehnici care precizează Obiectul Contractului, bugetul investiției, calculul onorariilor, alte comentarii pe care părțile le consideră esențiale pentru punerea în aplicare corectă a obiectului contractului:

_____ ;

_____ ;

_____ ;

Semnătura Clientului

Semnătura Arhitectului¹¹

¹⁰ Semnarea de către părți a listei sintetice de parametri generali responsabilizează suplimentar semnatarii. Aceasta se recomandă a fi aplicată conștient, nu doar pe colțul paginii din contract (semnarea fiecărei pagini este de asemenea recomandată).

¹¹ Semnarea de către părți a informațiilor generale sau de detaliu responsabilizează suplimentar semnatarii. Aceasta se recomandă a fi aplicată conștient, nu doar pe colțul paginii din contract (semnarea fiecărei pagini este de asemenea recomandată).

Misiunile Arhitectului¹²

Etapa planului urbanistic – după caz¹³

Stabilirea temei și determinarea misiunilor de proiectare - necesar

Stabilirea zonei de studiu și realizarea unei viziuni de ansamblu asupra prevederilor, planurilor și documentelor locale și supralocale în vigoare

Determinarea misiunilor de proiectare în conformitate cu prevederile legale și normative în vigoare

Stabilirea studiilor de specialitate conexe și asistența în luarea deciziilor privitoare la alegerea specialiștilor implicați în procesul de planificare, după caz

Verificarea compatibilității PUZ cu PUG în vigoare

Vizite pe teren

Determinarea condițiilor de planificare - necesar

Prelevarea datelor

- Determinarea documentelor relevante existente, atât la nivelul administrației locale cât și a altor autorități, interesul public
- Determinarea nivelului de planificare existent, precum studii topografice, existența fondului construit și a funcțiunii reglementate, terenurilor virane și funcțiunii acestora, inclusiv plantații, circulații, echipare edilitară, condiții de mediu, condiții geologice și hidrologice, de protecție a patrimoniului construit sau mediului natural, structuri tehnologice, oglinzi de apă, proprietate prin intermediul: vizitelor pe teren, reprezentărilor grafice, descrieri provenite din contribuțiile altor specialiști implicați în demers (astfel o parte a PUZ nu poate fi realizată înaintea avizării tuturor studiilor de specialitate); determinările trebuie să aibă la bază încadrarea în prevederile PUG și să dezvolte și completeze aceste prevederi

¹² În contract, pe lista cu toate misiunile, se vor nota cele care vor fi prestate, după cum fost agreat în comun

¹³ Având în vedere frecvența cu care investițiile de construcții au nevoie de definirea sau detalierea condițiilor urbanistice, pentru cazul în care se preiau în contract și aceste prestații, au fost introduse etape și misiuni cf. practicii germane în domeniu, cu adaptări inerente. Astfel, este necesară realizarea corespondenței între numerotarea rezultată din structura contractului și numerotarea din documentul „Misiunile Arhitectului”, aprobat de CN al OAR.

- Reprezentarea suprafețelor pe care terenul este grevat de substanțe periculoase pentru mediu, în măsura în care există aceste date;
- Variații de înălțime a terenului
- Cuprinderea expresiilor manifestate de localnici, după caz

Analiza stării de fapt determinată în faza de prelevare a datelor

Prognoza evoluției previzionate, în special prin prisma documentațiilor de urbanism supraordonate, cu considerarea contribuțiilor celorlalți specialiști implicați

Contribuția la stabilirea țelurilor și scopurilor planificării

Anteproiect - necesar

Soluția de principiu a principalelor componente ale temei în forma desenată cu explicații scrise, pentru justificarea concepției urbanistice, pentru prezentarea soluțiilor diverse pentru o aceeași problemă. Reprezentarea principalelor efecte ale planificării

Corelarea cu componentele de specialitate ale planificării

Colaborarea la consultarea diverselor autorități și reprezentanți posibil afectați de planificare

Colaborarea la tratative cu comune învecinate, după caz

Colaborarea la informarea din timp a cetățenilor, inclusiv ilustrarea planificării

Corelarea anteproiectului cu Clientul și consiliile comunale

Proiect - necesar

Proiectarea PUZ pentru prezentarea publică în formă prescrisă cu motivarea elementelor

Colaborarea la estimarea primară a costurilor și, după caz, considerațiilor asupra lucrărilor de sistematizare sau altor acțiuni, pentru care PUZ-ul constituie baza

Colaborarea la sintetizarea punctului de vedere al autorității publice locale cu privire la observațiile recepționate

Corelarea proiectului cu Clientul

Proiectul în formă avizabilă - necesar

Realizarea documentației PUZ în forma integrată pentru aprobarea în consiliul local, motivații după caz

Etapa preliminară

Tema pentru ofertare - necesar

În aceasta etapă, arhitectul trebuie să colecteze de la Client date suficiente, cu scopul de a întocmi oferta de proiectare de arhitectură, respectiv oferta de proiectare generală. Oferta va cuprinde onorariul de proiectare (propriu, al unui grup de specialiști, sau pentru proiectarea generală), organizat pe etape de lucru/misiuni, precum și calendarul de desfășurare în timp a procesului de proiectare, după caz. Arhitectul va efectua o analiză preliminară asupra terenului/spațiului interior, din punct de vedere al constrângerilor și posibilităților de a construi – tehnice, urbanistice, legislative, și va informa Clientul.

Oferta economică - necesar

Pe baza datelor din tema de ofertare, arhitectul va redacta oferta economică. În cuprinsul ofertei economice, vor exista cel puțin informații cu privire la: specialiștii implicați în procesul de proiectare, etapele de lucru, timpul de desfășurare, onorariul propus. Pentru a evita confuziile în interpretarea ofertei, este recomandabil să fie menționați specialiștii ale căror onorarii nu sunt incluse și/sau misiunile ce nu fac obiectul ofertei.

Contractul de proiectare - necesar

Pe baza ofertei economice (și tehnice, acolo unde este cazul) acceptate, Arhitectul va negocia contractul de proiectare. Modelul de contract va fi pus la dispoziția Clientului de către Arhitect, sau, în anumite cazuri excepționale, sugerat de Client Arhitectului.

Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ - necesar

Arhitectul va analiza contextul sitului/construcției din punct de vedere urbanistic, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, cu privire la viitoarea construcție (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Este vorba atât de culegerea de date, dar, mai ales, de interpretarea acestora și de formularea posibilităților reale de a construi/amenaja. Arhitectul poate reprezenta Clientul pentru solicitarea și ridicarea documentelor de la autoritățile competente dacă se convine în acest fel, de comun acord. Aceste servicii vor fi remunerate suplimentar.

Consultanță imobiliară - opțional

Misiunea arhitectului de consultanță imobiliară nu trebuie confundată cu cea a

agentului imobiliar.

Arhitectul nu oferă intermediere și promovare imobiliară.

Sub denumirea de consultanță imobiliară, se presupune că arhitectul îl va sfătui pe Client cu privire la intenția acestuia de a achiziționa un teren, închiria / achiziționa un spațiu într-o clădire, sau chiar în ceea ce privește o investiție imobiliară. Stabilirea fezabilității investiției va avea în vedere parametri tehnico-economici.

În cadrul acestei misiuni, arhitectul poate furniza « planuri test » de compatibilitate a proprietății imobiliare cu tema (fie că este vorba de a utiliza proprietatea în scop individual, sau că se dorește valorificarea acesteia și sunt de interes limitele maxime ale parametrilor tehnici).

Tot în cadrul acestei misiuni, arhitectul va evalua și va informa Clientul cu privire la elementele care țin de contextul urbanistic sau de posibilitățile tehnice ale spațiului interior, parametri maximi, limitări constructive și implicații cu privire la siguranța în exploatare, siguranța în caz de incendiu, igiena, sănătate și mediu, economie de energie și izolare termică, protecția împotriva zgomotului etc.

Ilustrarea de temă în scop de ofertare - opțional

În cadrul etapei de ofertare, arhitectul poate decide, la cererea Clientului, sau din proprie inițiativă, să pregătească, în sprijinul ofertei economice, o propunere tehnică. Această propunere tehnică va consta într-un material scris și desenat, cu scopul de a prezenta Clientului una dintre soluțiile posibile, conform cu tema de ofertare, precum și cu scopul de a comunica capacitatea de a răspunde temei (creativitate, experiență etc). În această etapă (de ofertare), arhitectul trebuie să se limiteze doar la acele materiale care vin în sprijinul ofertei economice și va evita să facă act de concurență neloială sau dumping. Practica de a lucra propuneri tehnice elaborate fără a percepe o remunerație corespunzătoare este descurajată de organizația profesională.

Studiul de fezabilitate - opțional

În această etapă, de ofertare și contractare, misiunea arhitectului cu privire la fezabilitatea investiției este limitată în mod normal doar la schițe preliminare și calcule minimale. La fel ca tema de proiectare aferentă acestei etape, fezabilitatea pentru ofertare și contractare are drept scop principal stabilirea parametrilor necesari în vederea elaborării ofertei economice. În cazul lucrărilor publice, conform cu

prevederile legii cu privire la investiția plănuită, arhitectul îl va ajuta pe Client să fundamenteze necesitatea și oportunitatea investiției, respectând conținutul cadru prevăzut de lege. Pentru stabilirea fezabilității, se vor analiza parametrii urbanistici, valoarea de investiție estimată, precum și costurile în exploatare, respectiv beneficiile potențiale. Formatul (conținutul cadru, livrabilele) studiului de fezabilitate va fi adaptat la gradul de complexitate al investiției vizate. În cadrul acestei misiuni, pentru estimarea costurilor, programarea activităților în timp sau calculul de eficiență economică, în cazul temelor-program cu grad mare de dificultate, este recomandată colaborarea cu specialiști, sub coordonarea arhitectului. Calcularea fezabilității investiției poate avea în vedere soluții alternative de amplasare pe teren și/sau de planimetrie, de tehnici de construcție sau studii pentru stabilirea structurii funcționale.

Etapa pregătitoare

Tema preliminară de proiectare - necesar

Colectarea și structurarea datelor de la Client cu privire la intențiile și dorințele acestuia de a construi (amenaja, reabilita, restaura etc). Tema preliminară de proiectare nu va oferi soluții, ci va enunța dezideratele cu privire la viitoarea construcție. În cadrul temei de proiectare, se pot face referiri inclusiv la legile și normativele de interes pentru proiect. Acest fapt nu exonerează proiectantul de obligativitatea de a respecta în totalitate legislația în vigoare. Tema de proiectare asumată de către Client este documentul de referință în evaluarea nivelului de îndeplinire a solicitărilor Clientului. Tema de proiectare, împreună cu modificările de pe parcursul proiectării, agreeate de Client și Arhitect, poate fi considerată anexă la contractul de proiectare. Clientul și Arhitectul vor negocia fiecare modificare de temă, ulterior demarării proiectului. Modificările de temă pot influența dramatic volumul de muncă și timpul necesar proiectării și vor atrage redimensionarea onorariului. Tema preliminară de proiectare constituie baza pentru elaborarea temei detaliate de proiectare.

Documente și studii necesare - necesar

Arhitectul va elabora lista de documente și studii necesare (de ex.: studiu geotehnic, topometric, de mediu etc.) în procesul de proiectare și avizare. Lista va constitui, pe

parcursul proiectului, platforma de comunicare în ceea ce privește responsabilitatea Clientului cu privire la ce trebuie să pună la dispoziția Arhitectului (documente, studii etc). Este recomandabil ca responsabilitățile (Clientului sau Arhitectului) privind punerea la dispoziție, respectiv elaborarea documentelor și studiilor necesare, să constituie parte integrantă a contractului sau anexă la contract. Arhitectul este răspunzător să anunțe în timp util necesitatea elaborării sau punerii la dispoziție a documentelor/studiilor preliminare necesare în procesul de proiectare.

Specialiști necesari a fi implicați - necesar

În această etapă, Arhitectul, pe baza informațiilor despre proiect, va propune lista de specialiști care vor colabora la elaborarea proiectului (structură, instalații etc). Conform și cu înțelegerea contractuală, toți specialiștii implicați în procesul de proiectare vor fi numiți de către Arhitect și aprobați de către Client. Specialiștii vor fi contractați, după caz, de Arhitect sau direct de către Client. Arhitectul este răspunzător să anunțe Clientul în timp util de necesitatea implicării diferiților specialiști în cadrul procesului de proiectare. Este recomandabil ca lista specialiștilor necesari a fi implicați în procesul de proiectare să fie nominalizată în cadrul contractului sau să constituie o anexă la contract. În contract se va specifica care specialiști vor fi subcontractați de către Arhitect.

Ilustrarea de temă - necesar

Misiunea de a ilustra tema presupune elaborarea unui material scris și desenat, detaliat suficient pentru a înțelege interacțiunea dintre cerințe și posibilități și pentru a ilustra posibilitățile de satisfacere a cerințelor de temă. Materialul prezentat în cadrul ilustrării de temă va include orice piese scrise sau desenate cu scopul de a stabili principalele caracteristici ale viitoarei construcții.

În această etapă, în general, nu se va studia și prezenta arhitectura fațadelor, cromatică, alegerea materialelor sau alte elemente care țin de concepția detaliată de arhitectură. Ilustrarea de temă va putea fi ajustată la cererea Clientului, conform cu tema de proiectare agreată, dacă nu presupune elaborarea de variante complet diferite. Elaborarea unui studiu de variante se consideră o misiune suplimentară și va fi remunerată suplimentar.

Bugetare costuri investiție - necesar

Misiunea de bugetare va presupune, în această etapă, estimarea costului de execuție (pe bază de indici de cost și cu marja maximă de eroare de $\pm 25\%$). În această etapă, estimările vor folosi pentru a stabili planul de costuri ale investiției, care va face parte integrantă din tema de proiectare.

Planificarea desfășurării investiției - necesar

Planificarea desfășurării în timp a proiectului se va face la nivel macro, având în vedere perioada de proiectare, licitație și implementare a proiectului. Încă din această etapă, se pot prevedea termene pentru etapele de avizare și autorizare, eșalonarea investiției sau realizarea diferitelor componente ale construcției (structura de rezistență, anvelopanta, instalații interioare și exterioare, finisaje etc.).

Studiu de ilustrare comparativ (pe variante) - opțional

Când complexitatea programului sau/și dificultatea sitului sau a altor factori o impune, se vor stabili principalele caracteristici ale viitoarei construcții printr-un studiu comparativ pe variante. Condițiile de remunerare se vor stabili în prealabil.

Solicitarea, urmărirea și ridicarea certificatului de urbanism și a avizelor preliminare - opțional

În această etapă, arhitectul poate depune (solicita), urmări și ridica certificatul de urbanism și avizele ce sunt considerate necesare pentru fundamentarea temei de proiectare sau a prefezabilității în numele Clientului, dacă se convine, de comun acord, în acest sens.

Bugetare costuri de operare - opțional

În cadrul misiunii de bugetare, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare (întreținere). Estimarea acestor costuri va putea influența balanța "buget de investiție/costuri de operare".

Consultanță pentru modalitatea de urbanizare a terenului - opțional

Arhitectul poate consilia Clientul cu privire la modalitatea optimă de urbanizare a terenului. Arhitectul îl va îndruma pe Client către specialiștii abilitați să elaboreze documentațiile de urbanism necesare și va putea susține cauza Clientului în fața forurilor și instituțiilor decidente.

Etapa concept

Conceptul general și de arhitectură - necesar

Arhitectul va propune Clientului, pe baza temei de proiectare agreate în prealabil, o soluție tehnică și estetică. Cu toate că etapa este incipientă, este obligația Arhitectului să se asigure că propunerile sale sunt fezabile din punct de vedere tehnic și economic și că dezvoltarea proiectului nu va atrage după sine modificări importante datorate imposibilității aplicării soluțiilor propuse. Cu toate că, în această etapă, nu este necesară detalierea din punct de vedere al structurii de rezistență și al instalațiilor, este responsabilitatea Arhitectului ca aceste elemente ale construcției să nu contravină cu soluțiile arhitecturale prezentate. Conceptul general și de arhitectură se poate considera finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Arhitectul își va asuma decizia de a propune avansarea la etapa următoare. Pentru trecerea la etapa următoare este necesară aprobarea Clientului. Această misiune presupune și încorporarea comentariilor Clientului, altele decât cele care modifică tema de proiectare.

Planificarea desfășurării investiției - necesar

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape de construcție.

Realizarea de variante suplimentare - opțional

În urma prezentării conceptului de arhitectură Clientului de către arhitect, în anumite cazuri, Clientul poate cere variante suplimentare.

Verificarea de încadrare în buget - opțional

În completarea misiunii de concept general și de arhitectură, arhitectul va încorpora acele ajustări datorate necesității reducerii costului de investiție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu Clientul, pe baza unui material realizat sau nu de către primul.

Estimarea costului investiției - opțional

Arhitectul va calcula cantitățile de unități (fie mp construite, fie detaliat) și a estimării de cost de construcție. Pe baza estimării de cost, se vor lua deciziile de ajustare ale proiectului, fie prin recalibrarea specificațiilor pentru materialele de construcție

propuse, prin schimbarea tehnologiilor de construcție sau, după caz, chiar prin reducerea cantităților.

Estimare costuri de operare - opțional

În cadrul misiunii de estimare costuri, un capitol separat va fi estimarea costurilor de operare (întreținere). Estimarea acestor costuri va putea influența balanța “buget de investiție/costuri de operare”. În această etapă, decizii importante cu privire la dimensiunile construcției sau materialelor folosite pot fi determinate de valorile costurilor de operare.

Proiectare pentru un impact redus asupra mediului - opțional

Prevederea, în proiect, de soluții cu privire la un impact redus asupra mediului (așa după cum este prevăzut în literatura de specialitate și conform cu practica de proiectare modernă). În cazul în care Clientul urmărește să obțină atestări de profil pentru viitoarea clădire, arhitectul va putea oferi consultanță specifică în cadrul acestei misiuni suplimentare. Respectarea principiilor de proiectare pentru un impact redus asupra mediului și pentru dezvoltare sustenabilă sunt recomandabile.

Etapă proiect definitiv

Tema detaliată (definitivă) - necesar

Arhitectul va detalia tema de proiectare în vederea demarării elaborării proiectului definitiv. Tema va include, în această etapă, toți parametrii tehnici de funcționare propuși a sta la baza proiectului. Pentru aceasta, tema detaliată este propusă a se realiza în colaborare cu toți specialiștii implicați în proiect. În această etapă, tema de proiectare este tehnică și definitivă. Tema detaliată definitivă va include, de asemenea, toate ajustările survenite pe parcursul etapelor anterioare, inclusiv observațiile aprobate ce nu necesitau reeditarea etapelor precedente și care vor constitui parte din datele de temă pentru etapa în curs. Tema detaliată definitivă va fi asumată de către Client, iar orice revenire sau modificare ulterioară va atrage după sine o reevaluare a onorariului, în raport cu misiunile suplimentare rezultate.

Proiectul definitiv prezentat la nivel schematic - necesar

Proiectarea schematică presupune pregătirea, pe baza proiectului de concept (inclusiv comentariile Clientului cu privire la proiect și buget și care se regăsesc în

tema detaliată definitivă), a părților scrise și desenate în format definitiv, cu scopul de a descrie și a decide scheletul proiectului. În acest sens, proiectul va fi prezentat și validat de către autorități, specialiștii implicați în elaborarea acestuia, precum și de către verificatorii de proiect, conform legii. Totuși, cu privire la redactarea părților scrise și desenate, în această etapă nu se vor impune cerințele specifice unui proiect tehnic (cu excepția documentației ce se va depune către autorități și care va trebui să corespundă cu cerințele specifice acestora). Cu privire la verificările tehnice, acestea nu vor fi finale, ci preliminare, pe problematica majoră. La această etapă vor trebui cerute toate avizele relevante pentru validarea proiectului (cele din certificatul de urbanism și altele, conform legii). Este acceptat ca toate părțile de proiect să fie pre-tehnice și că, în vederea organizării licitației pentru constructor, toate piesele de proiect vor trebui detaliate și completate. Este, de asemenea, înțeles că toate piesele scrise și desenate vor fi consultate în primul rând de Client și, deci, nu vor trebui redactate neapărat respectând cerințele de detaliere / grafice pentru un proiect tehnic. Este responsabilitatea Arhitectului să se asigure că detalierea ulterioară a proiectului să nu determine schimbări ale soluțiilor tehnice redactate la nivel schematic. Această misiune presupune și încorporarea comentariilor Clientului, altele decât cele care modifică tema detaliată de proiectare.

Planificarea desfășurării investiției - necesar

Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape de construcție. Planificarea în timp, în această etapă, va fi doar revizuită, în conformitate cu ultimele decizii cu privire la soluțiile tehnice. În această etapă, desfășurarea în timp poate include timpul necesar de aprovizionare a materialelor și calculul implicațiilor.

Teme pentru specialiști - necesar

Arhitectul va elabora temele de lucru pentru toți specialiștii implicați în proiect. Temele de lucru vor fi redactate în urma discutării și verificării propunerilor cu toți specialiștii implicați.

Coordonarea preliminară a proiectului - necesar

În această etapă, se va face pre-coordonarea proiectelor de specialitate. Arhitectul va prelua schemele de structură de rezistență și de instalații, va evalua compatibilitatea

dintre diferitele sisteme, elementele de structură de rezistență și va acorda toate acestea cu arhitectura dorită. În această etapă, nepotrivirile majore vor fi rezolvate, pe când anumite corecții minore vor fi doar listate și avute în vedere în etapa următoare. Este responsabilitatea Arhitectului să aleagă între acele nepotriviri care sunt necesare a fi soluționate în această etapă și altele care pot fi, din motive de rapiditate și eficiență, soluționate în etapa ulterioară.

Proiectul schematic va putea fi considerat finalizat doar în cazul îndeplinirii condițiilor de mai sus. Este decizia Arhitectului dacă se poate propune materialul Clientului și dacă se poate avansa cu proiectul la etapa următoare. Avansarea la etapa următoare va fi aprobată de către Client.

Calcularea fezabilității investiției sau DALI (Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție) - opțional

Arhitectul va întocmi conținutul cadru /livrabilele ce descriu fezabilitatea investiției. Cu privire la construcția ce a fost proiectată în faza de concept, în vederea stabilirii fezabilității investiției, conform cu prevederile legii, arhitectul va trebui să elaboreze o documentație tehnico-economică specifică. Îndeplinirea acestei misiuni presupune, de asemenea, estimarea costurilor, planificarea desfășurării în timp, solicitarea, urmărirea și ridicarea de avize (dacă se convine, de comun acord, ca arhitectul să preia acest serviciu). Asumarea de către arhitect a îndeplinirii acestei misiuni și stabilirea remunerației aferente înseamnă automat angajarea lui în elaborarea celor menționate mai sus și a celorlalte livrabile necesare descrierii fezabilității investiției.

Solicitarea, urmărirea și ridicarea de avize și acorduri - opțional

În vederea fundamentării soluțiilor funcționale, tehnologice, constructive și economice, arhitectul poate să solicite, să urmărească și să ridice avizele și acordurile necesare, în numele Clientului. Arhitectul va răspunde la eventualele solicitări de documentații suplimentare sau lămuriri suplimentare emise de autoritatea / instituția emitentă a avizului respectiv (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază). Elaborarea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor nu face obiectul acestei misiuni.

Verificarea de încadrare în buget - opțional

În completarea misiunii de proiectare schematică, arhitectul va încorpora în proiect

acele ajustări datorate necesității reducerii costului de construcție. Asemenea ajustări ale proiectului vor fi stabilite de arhitect împreună cu Clientul, pe baza unui material realizat sau nu de primul. Arhitectul va face orice modificare crede de cuviință (dar numai cu acordul Clientului), în vederea respectării bugetului stabilit inițial. Clientul își va exprima dorințele de ajustare a proiectului, dar numai în limita temei de proiectare agreate la faza de concept.

Estimarea costului investiției - opțional

În această etapă, se va face revizuirea calculului cantităților, precum și a costurilor aferente. În această etapă, în cazul în care nu s-a făcut anterior, calculul cantităților va fi în sistem indici de calcul (norme de deviz). Marja de eroare recomandată este de $\pm 15\%$. În urma recalculării costului estimat al construcției, după caz, se vor lua decizii de ajustare a proiectului, în vederea înscrierii în buget. Toate estimările se vor face apelând la sisteme de informare asupra costurilor, sau pe bază de oferte. În funcție de mărime și complexitate, arhitectul poate colabora cu specialiști în domeniu.

Etapă proiect pentru autorizare

Proiectarea pentru autorizare - necesar

Arhitectul va realiza, pe baza proiectului definitiv și în conformitate cu legea, în format tehnic adecvat, piesele scrise și desenate ce vor constitui documentația pentru autorizația de construire. Este acceptat (și în conformitate cu legea), ca documentația tehnică pentru autorizația de construire să reprezinte un extras din documentația tehnică pentru licitație și construcție. Această misiune include și întocmirea pieselor scrise și desenate, în vederea depunerii dosarului D.T.A.C.

Estimarea costurilor de construcție pentru taxare - necesar

Estimarea costului lucrărilor de construcție, în vederea calculării taxei de autorizație.

Depunerea, urmărirea și ridicarea avizelor și a autorizației de construire - opțional

Această misiune presupune depunerea tuturor documentațiilor către autoritățile competente avizatoare, completarea dosarului cu documentațiile lipsă semnalate de serviciile specializate de preluare a documentațiilor (elementele lipsă vor fi puse la dispoziție de către proiectant, în conformitate cu misiunile de bază), organizarea

soluționării solicitărilor de documentații suplimentare sau a lămuririlor suplimentare și ridicarea avizelor și a autorizației de construire, în numele Clientului.

Etapa proiect pentru ofertare / evaluare

Proiectarea tehnică - necesar

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru autorizarea construirii, toate părțile scrise și desenate necesare, în format tehnic specific comunicării pe șantier, cu scopul de a obține din partea potențialilor constructori oferte conținând prețul de construire a proiectului. Proiectul va include memoriile tehnice, caiete de sarcini, fișe tehnice, liste de cantități. Este acceptat că, pentru a putea construi, Arhitectul va furniza, în cadrul proiectului de execuție, informații suplimentare.

Proiectul pentru licitație va fi detaliat suficient de către Arhitect, astfel încât prețul dat de constructor să rămână ferm pe toată durata șantierului (cu excepția eventualelor modificări de temă ulterioare sau a lucrărilor neprevăzute cauzate de terțe părți sau de motive imprevizibile).

Coordonarea tehnică a proiectelor - necesar

Coordonarea finală a proiectelor de specialitate va consta în identificarea tuturor situațiilor de conflict între diferitele elemente de construcție și soluționarea acestora, cu păstrarea conceptului și soluțiilor schematice.

Estimarea costurilor investiției - opțional

În această etapă, se va revizui calculul cantităților, precum și a costurilor aferente. Estimarea de cost va fi finală, cu o marjă de eroare recomandată de $\pm 10\%$ și va putea fi folosită drept referință în cadrul procesului de departajare a ofertelor pentru construcție.

Verificarea de încadrare în buget - opțional

În această etapă, ajustarea proiectului datorită necesității reducerii costurilor se va face pe baza rezultatului licitației, având în vedere diferențele între bugetul agreed, estimările de pe parcurs și rezultatul final dat de constructor. Arhitectul va face gratuit toate modificările la proiect necesare aducerii proiectului în parametrii agreeți prin temă și pe parcursul proiectării.

Estimarea costurilor de operare - opțional

În această etapă, se va revizui calculul costurilor de operare ale construcției.

Etapa proiect pentru execuție

Proiectarea de detaliu - necesar

Arhitectul va elabora, în completarea documentației tehnice pentru evaluare/ofertare, toate detaliile necesare comunicării proiectului pe șantier. Este acceptat că, suplimentar față de proiectul de execuție, pe parcursul șantierului, se vor lua decizii cu privire la: mostre de material, fișe tehnice, proiecte de fabricație etc. Detaliile cuprinse în proiectul pentru execuție nu pot schimba prețul convenit cu antreprenorul general. Parte din proiectul pentru execuție va fi reprezentată de documentația pe baza căreia a fost realizată evaluarea/selecția ofertelor.

Coordonarea de detaliu a proiectelor - necesar

Coordonarea de detaliu a proiectelor presupune ajustări ale soluțiilor, dimensiunilor, specificațiilor de orice fel, în marje care nu presupun modificarea prețurilor agreate între Client și constructor. Misiunea de coordonare de detaliu presupune redactarea de documente suplimentare care să ajute la desfășurarea în cele mai bune condiții a lucrărilor pe șantier – de exemplu: planuri de goluri, secțiuni de coordonare etc.

Etapa de consultanță la selecția de oferte pentru construcție

Organizarea documentației de licitație - opțional

Misiunea de organizare a documentației pentru licitație presupune ordonarea tuturor documentelor considerate necesare (proiect, acte de proprietate, instrucțiuni, reguli etc), în așa fel încât timpul de răspuns să fie cât mai mic (ușurința de a răspunde să fie cât mai mare), iar informațiile să fie suficiente pentru ca antreprenorul general să poată oferi un preț ferm.

Realizarea listei scurte - opțional

Arhitectul va trebui ca, pe baza unor criterii de competență, experiență etc., să identifice și să propună o listă de constructori care se pot califica pentru lucrarea în cauză. Lista scurtă va fi realizată pe baza unui dosar care trebuie să cuprindă obligatoriu justificarea alegerii făcute (punctaje etc). Pregătirea listei poate să presupună interviuri cu respectivele firme sau activități de precalificare.

Managementul ofertării - opțional

Misiunea constă, în primul rând, în administrarea activității de obținere a ofertelor, de răspuns la întrebări de clarificare, de primire și înregistrare a ofertelor. Pe parcursul ofertării, arhitectul poate recomanda comunicări către ofertanți cu privire la ajustarea termenilor de răspuns, pe baza monitorizării statusului fiecăruia (amânări, renunțări la pachete de lucrări etc).

Recomandarea ofertei potrivite - opțional

Recomandarea ofertei potrivite se va face obligatoriu pe baza unui studiu comparativ. Sfatul arhitectului, în anumite condiții, poate să presupună achiziționarea de servicii de la mai multe dintre firmele care au ofertat.

Contractarea constructorului - opțional

Misiunea arhitectului este de a oferi asistență tehnică cu privire la negocierea și semnarea contractului de antrepriză. În marea majoritate a cazurilor, va fi nevoie și de implicarea unui avocat sau a unei case de avocatură. Arhitectul va fi responsabil de anexele tehnice la contract și de corespondența acestora cu proiectul. Se recomandă anexarea proiectului la contractul de construcție.

Etapă de asistență la execuție

Participarea la fazele determinante - necesar

Conform legii, la fazele determinante ale lucrării (convenite anterior începerii construcției), Arhitectul va participa la recepția lucrărilor pe șantier. Vizitele se vor concentra pe obiectul fiecărei faze determinante și a protocoalelor de validare a acesteia și nu pot fi considerate precum vizitele de verificare prin sondaj.

Supravegherea șantierului - necesar

Misiunea Arhitectului de a inspecta șantierul va fi ajustată de la caz la caz, în funcție de capacitățile pe care le au fiecare Client și constructor. Incidența vizitelor și perioada maximă pe parcursul căreia ele sunt efectuate se stabilesc a priori. Inspecțiile pe șantier pot fi și cu ocazia ședinței de comandament, periodic, cu privire la verificări prin sondaj, sau se pot materializa prin prezența zilnică a Arhitectului pe șantier, cu scopul de a asigura înțelegerea și buna execuție a proiectului. În mod uzual, ședințele de comandament sunt săptămânale, iar la șantierele de

complexitate mică și medie, concomitent cu vizita săptămânală, se pot efectua și verificări prin sondaj. În urma verificărilor, Arhitectul va emite un raport prin care va evidenția conformitatea sau neconformitatea lucrărilor verificate.

Soluționarea greșelilor de execuție, a schimbărilor față de proiectul de execuție și a altor abateri de la prevederile proiectului va face obiectul altei misiuni. În cadrul ședințelor de comandament, Arhitectul va avea un rol de prevenire activ, va încerca preîntâmpinarea greșelilor de execuție, va semnala elementele de dificultate sporită ale proiectului, va oferi clarificări la proiect.

Project management - necesar

Misiunea de project management este, în principal, legată de activitatea de șantier. Este un efort continuu, compus, în principal, din următoarele activități : instruirea antreprenorului general cu privire la preluarea amplasamentului, instruirea Clientului cu privire la alte servicii ce trebuie aprovizionate pentru etapa de execuție în raport cu îndatoririle legale ale acestuia (planul de securitate a muncii, măsuratori și verificări topo, documentar fotografic, studii diverse etc), analizarea cererilor de plată emise de către constructor și emiterea de "bun de plată" în raport cu acestea, efectuarea de vizite periodice pe șantier sau prezența permanentă pe șantier, după caz, pentru a se asigura buna desfășurare a lucrărilor (inclusiv verificări tehnice urmate de rapoarte de conformitate/neconformitate), organizarea, în numele Clientului, a întâlnirilor cu autoritățile cu privire la faze determinante, recepția lucrărilor cu autoritățile, realizarea cărții construcției – inclusiv calculul final al valorii de investiție pentru regularizare, ținerea evidenței dispozițiilor de șantier, managementul programului de desfășurare în timp detaliat (verificarea activităților constructorului, cum ar fi comenzile de materiale, echipamente și dotări).

Punerea în funcțiune / darea în folosință - necesar

Punerea în funcțiune presupune livrarea clădirii Clientului. Arhitectul va trebui să alcătuiască manualul de folosire a clădirii, să anexeze la acesta toate documentațiile tehnice ale tuturor echipamentelor ce vor presupune operare, să organizeze testarea tuturor sistemelor și să instruiască Clientul cu privire la operarea acestora. În cadrul acestei misiuni, se vor efectua pe șantier toate inspecțiile care se impun, inspecții cu privire la calitatea executării lucrărilor, precum și teste ale funcționării echipamentelor.

Tot în cadrul acestei misiuni, Arhitectul va participa la toate inspecțiile terților, în vederea punerii în funcțiune a clădirii (furnizorii de echipamente, brigada de pompieri etc).

Recepția la terminarea lucrărilor - necesar

Recepția la terminarea lucrărilor se va realiza în conformitate cu prevederile legale. Această misiune nu implică recepția lucrărilor în vederea punerii în funcțiune/dării în folosință.

Asistența tehnică - opțional

Pe baza verificărilor în șantier sau pe baza solicitărilor Clientului sau constructorului, arhitectul va oferi asistență tehnică pe parcursul șantierului. Asistența tehnică se referă, în general, la lucrări ce nu pot fi prevăzute din faza de proiectare și, din această cauză, nici nu pot fi evaluate decât în sistem "estimare orară", estimare ce, în mod uzual, se ajustează pe măsură ce șantierul evoluează. Activitățile ce alcătuiesc asistența tehnică sunt: adaptarea proiectului la dimensiunile din realitate, adaptarea proiectului la tehnologiile disponibile, modificarea proiectului pentru a micșora costurile de execuție, soluții de remediere a greșelilor de execuție, aprobarea mostrelor propuse de constructor pentru materialele specificate în proiect, a desenelor de fabricație sau a modificărilor / adaptărilor proiectului, propuse de către constructor, proiecte post execuție.

Proiecte de fabricație - opțional

Proiectele de fabricație (desenele de uzinare), sunt documentații ce detaliează modul tehnologic de realizare a unei părți a construcției. Proiectele de fabricație rezolvă considerente precum: optimizarea folosirii materialelor, desene pentru personalul ce va pune în operă materialul (îl va debita, îl va prelucra în atelier etc). Proiectele de fabricație sunt elaborate, de regulă, pe baza releveului situației existente și, din această cauză, de regulă, se vor comanda și realiza pe măsură ce evoluează lucrările de construcție. Proiectele de fabricație vor fi elaborate având la bază proiectul de execuție și nu presupun soluții suplimentare. Exemple de lucrări ce necesită de obicei aceste proiecte de fabricație sunt fațadele cortină, confecțiile metalice. Nu trebuie confundat proiectul de fabricație cu detaliile de execuție.

Reevaluare costuri de execuție - opțional

Această misiune este una de management și nu poate fi derulată decât în conjuncție cu misiunea de asistență tehnică. În principal, se referă la licitarea de soluții alternative la proiect, dar poate presupune și căutarea și identificarea potențialelor direcții de studiu.

Etapă de urmărire a comportării în timp a construcției

Supravegherea în timp a construcției - opțional

Supravegherea în timp se va face pe baza proiectului executat de către arhitect în etapa de proiectare și, după caz, a proiectului Postexecutie. Această misiune va consta în verificarea comportării construcției în timp și în emiterea de rapoarte cu privire la rezultatele verificărilor, precum și în ceea ce privește recomandări de intervenții, având în vedere deteriorarea anumitor elemente de construcție sau chiar o performanță sub parametri a clădirii.

Acordul proiectantului inițial - opțional

Misiunea de a da un acord din partea proiectantului inițial se poate impune fie datorită prevederilor legii sau având în vedere dorința Clientului și faptul că se presupune că proiectantul inițial are cele mai bune cunoștințe despre clădirea în cauză. Acordul trebuie să menționeze criteriile de evaluare și, de asemenea, în cazul în care este necesar, recomandările cu privire la modificarea proiectului de intervenție. Acordul proiectantului inițial nu va ține loc de proiect, expertiză tehnică sau verificare, conform legii. Acordul proiectantului inițial nu va fi condiționat de estetica intervenției propuse.

Mediatizare și marketing

Susținerea proiectului - opțional

Susținerea proiectului în fața unor terțe părți, altele decât foruri de avizare conform legii – investitori, media etc. Este vorba despre organizarea întâlnirilor, pregătirea de materiale specifice, precum și feedback în urma prezentărilor în cauză.

Materiale marketing - opțional

Misiunea implică adaptări ale planurilor în conformitate cu cerințele utilizatorului final sau conform cu parametrii de comercializare, precum și măsurarea suprafețelor în vederea comunicării acestora către potențiali clienți. De asemenea, anumite investiții

sau dorința anumitor clienți presupune elaborarea de prezentări speciale (vizualizări 3D de mare definiție, filme, broșuri de prezentare, planuri pentru comercializare cu grafică sugestivă etc). Prezentările speciale nu sunt incluse în misiunile obligatorii și pot fi realizate la cerere, în oricare etapă de proiectare și de mai multe ori pe parcursul proiectului.

Ele nu trebuie confundate cu prezentările pe care arhitectul le construiește pentru a-și comunica soluțiile proiectate. Aceste prezentări sunt incluse în misiunile obligatorii, tehnica lor este la alegerea arhitectului în funcție de stilul acestuia, sunt proprietatea arhitectului și nu pot fi folosite în scop de comercializare decât cu acordul acestuia.

Lista specialiștilor, studiilor și verificărilor

Specialiști implicați

Structura de rezistență

[REDACTED]

Proiecte pentru instalații interioare:

Instalații electrice de curenți tari și curenți slabi

[REDACTED]

Instalații termice și de ventilație

[REDACTED]

Instalații sanitare

[REDACTED]

Instalații de distribuție interioară a gazelor naturale

[REDACTED]

Proiecte pentru instalații exterioare:

Instalații de distribuție a utilităților

[REDACTED]

Instalații de iluminat exterior

[REDACTED]

Instalații de irigații

[REDACTED]

Proiect de sistematizare verticală

[REDACTED]

Studii necesare

Studiu geotehnic

[REDACTED]

Ridicare topografică

[REDACTED]

Verificări proiect

În conformitate cu prevederile legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Clientul comandă și plătește verificarea proiectelor la exigențele minime, stabilite cf.legii:

A: Rezistență mecanică și stabilitate

[REDACTED]

B: Securitate la incendiu

[REDACTED]

C: Igienă, sănătate și mediu înconjurător

[REDACTED]

D: Siguranță și accesibilitate în exploatare

[REDACTED]

E: Protecție împotriva zgomotului

[REDACTED]

F: Economie de energie și izolare termică

[REDACTED]

G: Utilizare sustenabilă a resurselor naturale

[REDACTED]

Lista documentelor puse la dispoziție de către Client

Documente privind imobilul

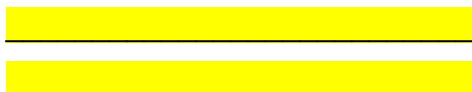
Acte de proprietate (extras CF la zi, copie act notarial de dobândire)

Studiile de teren: Planuri topo/cadastrale si studiu geotehnic.

Certificatul de Urbanism

Documente privind investiția

Elemente de tema (extrase publicatii, fotografii-sugestie)



Predarea proiectului

Procedura de predare

Arhitectul va înmâna Clientului Proiectul pe etape, de fiecare dată cu confirmare scrisă de primire, conform termenelor stabilite.

Arhitectul este obligat să predea Clientului Proiectul sau orice parte a acestuia care reprezintă un livrabil separat pe bază de proces-verbal de predare – primire însoțit de lista lucrărilor componente și de declarația scrisă a Arhitectului că sunt realizate conform prevederilor contractuale.

În cazul în care nu este livrată lucrarea completă menționată la alin. anterior, Arhitectul are obligația să completeze în cel mai scurt timp documentația, sub sancțiunea opririi de la plată a onorariului pentru documentația transmisă.

Procesul-verbal de predare – primire semnat de Client reprezintă pentru Arhitect confirmarea predării proiectului, dar nu și dovada verificării dacă proiectul este complet și corespunde din punct de vedere al calității.

Procesul-verbal de predare – primire semnat de Client constituie pentru Arhitect baza pentru emiterea facturii parțiale pentru partea Proiectului predată.

Locul predării Proiectului este sediul Clientului, în afară de cazul în care Părțile stabilesc altfel.

Dacă Părțile nu stabilesc altfel, Proiectul va fi transmis Clientului sub formă îndosariată, în următoarele cantități¹⁴:

proiectul de concept — 1 (un) exemplar

proiectul tehnic — 2 (două) exemplare

documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire — 2 (două) exemplare

¹⁴ Cantitățile indicate sunt recomandate și pot fi negociate, de preferință contra unei sume suplimentare.

detalii de execuție — 1 (un) exemplar
alte lucrări — ___ exemplare conform hotărârii Părților.

Termenele de predare

Părțile răspund integral pentru realizarea la termen a obligațiilor care constituie Obiectul Contractului, cu excepțiile de la cap. E.6.

Termenele privind realizarea livrabilelor Contractului sunt :

proiectul de concept — xx (xxxxxxxxxxxxxxxx) zile de la definitivarea soluției
(confirmarea soluției de catre Client)
proiectul tehnic — xx (xxxxxxxxxxxxxxxx) zile de la confirmarea proiectului de concept
documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire — xx
(xxxxxxxxxxxxxxxx) zile de la confirmarea proiectului de concept
detalii de execuție — pe parcursul lucrărilor de execuție, într-un ritm suficient
pentru a crea front de lucru pe șantier.
alte lucrări — conform hotărârii Părților.

În cazul în care apar împrejurări obiective care împiedică Părțile să respecte termenele stabilite acestea sunt obligate să se notifice reciproc în scris, în cel mai scurt timp, cu indicarea motivului și a întârzierii estimate.

În absența notificării menționate mai sus referitoare la lucrările de proiectare, cu 7 (șapte) zile înainte de termenul de predare, Clientul poate asuma că termenul de predare va fi respectat. În cazul în care Arhitectul întârzie, Clientul are dreptul să calculeze penalități.

Schimbarea termenelor de realizare rezultată din întârzieri în lucrările de proiectare va fi notificată Clientului de fiecare dată în termen de 7 (șapte) zile.

Realizarea lucrărilor de proiectare se prelungeste în mod automat cu o perioadă care nu depinde de Arhitect, dacă se prelungesc procedurile de obținere a acordurilor, avize, decizii oficiale, sau alte activități necesare pentru realizarea Contractului, precum și în caz de modificări la reglementările existente în domeniul construcțiilor. Arhitectul nu răspunde pentru aceste întârzieri. Acest lucru nu-l va scuti pe Arhitect de obligația de a notifica Clientului întârzierea apărută, în conformitate cu prevederea de la alin.

J.2.3.

În cazul întârzierilor despre care este vorba în alin. anterior, Arhitectul își majorează onorariul conform formulei:

$$\text{Plata suplimentară} = 0,5 \times F \times (De/D)^{15}$$

unde

F = Onorariul inițial pentru etapa de decontare aferentă, cf. Anexei 1

De = nr. zile de prelungire

D = durata inițială a contractului în zile.

Prevederile al J.2.7 nu se aplică în cazul Suspendării contractului – Partea L – după trecerea a peste 30 zile de la data suspendării.

Sanctiuni pentru nerespectarea prevederilor contractuale

Părțile stabilesc, că prejudiciile generate ca urmare a nerealizării sau realizării necorespunzătoare a prevederilor contractuale sunt sancționate cu penalizări cu excepția prevederilor art. K.1.4.

Clientul va plăti penalizări Arhitectului pentru rezilierea Contractului din motive ce îi sunt imputabile Clientului, în cuantum de 15 % (cincisprezece procente)¹⁶ din Onorariu. Plata penalizării de mai sus nu îl scutește pe Client de achitarea Onorariului pentru lucrările efectiv executate de Arhitect, pe baza stării de realizare (procentuală) a lucrărilor în raport cu Onorariul Contractual.

Clientul va plăti Arhitectului penalități pentru nelivrarea la timp a unei părți din Documentația necesară pentru realizarea Obiectului Contractului la care s-a obligat prin prezentul Contract, în cuantum de 0,1 % (o zecime de procent) din valoarea Onorariului Brut pentru fiecare zi, socotind de la data furnizării lucrărilor sau documentelor.

Dacă Clientul întârzie cu realizarea plăților mai mult de două luni, Arhitectul poate rezilia în parte sau total contractul. În acest caz se aplică prevederile de la art. K.1.2.

¹⁵ Se recomandă valoarea de 0,5 din onorariul convenit, raportată la raportul dintre întârziere și timpul inițial preconizat, întrucât această situație poate bloca disponibilitatea Arhitectului pentru alte proiecte. Valoare de 0,5 (jumătate) reprezintă cuantumul echitabil în care părțile își împart riscul.

¹⁶ Cuantumul penalizării pentru rezilierea din motive personale poate fi, desigur negociat. Valoarea propusă este recomandată din experiențele anterioare.

Arhitectul va plăti penalități Clientului dacă reziliază Contractul din motive ce îi sunt imputabile Arhitectului, în cuantum de 15 % (cincisprezece procente)¹⁷ din Onorariu.

Pentru întârziere în predarea diferitelor părți ale Obiectului Contractului, Arhitectul va datora Clientului penalități în cuantum de 0,1 % (o zecime de procent) din valoarea Onorariului convenit pentru respectiva etapă a proiectului pentru fiecare zi de întârziere, socotind de la data termenului stabilit contractual. Penalitățile cumulate nu pot depăși 5% din valoarea Onorariului convenit pentru respectiva etapă a proiectului.

Arhitectul va plăti penalități Clientului pentru întârzierea în înlăturarea deficiențelor diferitelor părți ale proiectului, în cuantum de 0,1 % (o zecime de procent) din valoarea Onorariului pentru etapa dată a proiectului, pentru fiecare zi de întârziere socotind de la data stabilită de comun acord ca termen pentru înlăturarea deficiențelor. Penalitățile cumulate nu pot depăși 5% din valoarea Onorariului convenit pentru respectiva etapă a proiectului.

Dacă daunele suportate depășesc valoarea penalităților partea îndreptățită poate solicita penalități suplimentare. Dacă Arhitectul este cel obligat la plata penalităților, acestea se vor percepe din asigurarea de răspundere profesională¹⁸ a Arhitectului, în cadrul asigurării pentru buna execuție a contractului.

Părțile pot renunța în mod amiabil la perceperea de penalități.

Încetarea contractului

Încetarea de drept

Contractul încetează de drept odata cu îndeplinirea sarcinilor de către ambele parti, conform prezentului contract.

Rezilierea amiabilă

Părțile pot în orice moment să rezilieze Contractul pe cale amiabilă.

În cazul descris la alin. anterior, Arhitectului i se cuvine Onorariul pentru etapele de proiectare livrate și acceptate de către Client înainte de rezilierea Contractului.

¹⁷ Cuantumul penalizării pentru rezilierea din motive personale trebuie să fie echivalent, pentru păstrarea echilibrului contractual.

¹⁸ Se recomandă completarea asigurării obligatorii acoperită de OAR în baza cotizației, pentru creșterea plafonului de acoperire a daunelor în funcție de amploarea proiectelor și încărcarea biroului.

Onorariul pentru lucrările de proiectare nefinalizate va fi calculat procentual cu stadiul de realizare a acestor lucrări.

Suspendarea contractului

Arhitectul poate suspenda prestațiile care rezultă din obiectul contractului, pe baza notificării Clientului cu cel puțin 7 (șapte) zile în avans, cu informații despre suspendarea intenționată și motivele acesteia, în special în cazul în care Clientul este în întârziere cu plata onorariului sau cu alte sume, sau dacă Clientul nu își îndeplinește obligațiile stabilite prin prezentul contract.

După îndepărtarea cauzelor de suspendare de către Client Arhitectul își reia obligațiile în maxim 7 (șapte) zile .

În cazurile justificate (pentru motive importante), Clientul va avea dreptul de a suspenda contractul, cu condiția ca anunțul de suspendare să îi fie comunicat Arhitectului cu cel puțin 7 (șapte) zile în avans.

În caz de suspendare a contractului pentru o perioadă mai mare de 30 (treizeci) zile Arhitectul va prezenta Clientului în termen de 15 (cincisprezece) zile o listă a lucrărilor efectuate și a cheltuielilor suportate în legătură cu contractul și calculul onorariului convenit.

Obligațiile Clientului descrise la art. L.3.2 vor fi îndeplinite nu mai târziu de 14 zile de la primirea procesului verbal de predare-primire și a facturii.

Oprirea realizării Contractului pentru o perioadă mai mare de 90 de zile sau nerealizarea de către Client a plăților către Arhitect la termenul dat poate fi motiv pentru rezilierea de către Arhitect a contractului.

În cazul reînținerii contractului, Arhitectul nu este obligat să înceapă lucrările decât după plata sumelor convenite pentru munca deja efectuată.

Partea în culpa, careia i se datorează rezilierea, va fi obligată, ca pe lângă penalitățile de întârziere prevăzute în prezentul contract, să achite și o despăgubire de 20% din valoarea transei aferentă fazei sau etapei ce urma să fie executată.

Forța majoră

Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării situației de forță majoră în termen de 5 zile de la apariția acesteia.

Rezolvarea litigiilor

Litigiile de orice natură, decurgând din prezentul contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile pot fi soluționate prin intermediul organelor profesiei constituite potrivit Legii 184/2001, respectiv prin intermediul comisiilor disciplinare constituite la nivelul Ordinului Arhitecților din România sau de către instanțele de judecată pe raza de competență a cărora își are sediul Arhitectul (**localitate sediu/punct de lucru**).

Dispoziții finale

Toate modificările și completările la prezentul contract necesită pentru valabilitate forma scrisă, semnată de ambele părți. Această cerință poate fi înlăturată doar printr-un act scris.

Titlurile capitolelor și dispozițiilor specifice ale prezentului contract nu vor afecta interpretarea lor.

Dacă una sau mai multe dispoziții ale prezentului contract nu ar fi valabile, aceasta nu va afecta celelalte dispoziții contractuale. Dispozițiile nevalabile vor fi înlocuite cu acele dispoziții, care se apropie cel mai mult de sensul și în conținutul lor de dispozițiile nevalabile, în special în ceea ce privește efectele economice față de părți. Aceeași prevedere se aplică și în cazul lipsei unor dispoziții din contract.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Client prin	Arhitect prin
--	--

Anexa nr.5**CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII****PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Firma/biroul	
reprezentată prin	
adresa	
cod poștal, oraș, județ, țară	
telefon, fax	
telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

, denumită în continuare „**Clientul**”

Și

Firma/biroul	
reprezentată prin	
adresa	
cod poștal, oraș, județ, țară	
telefon, fax	

telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

denumită în continuare “**Arhitectul**”

Clientul și Arhitectul vor fi denumiți în mod individual “**Partea**” și în mod colectiv “**Părțile**”

ÎNTRUCÂT Clientul dorește să achiziționeze Serviciile, astfel cum sunt definite mai jos, și Arhitectul deține expertiza și aptitudinile profesionale necesare pentru a presta Serviciile, în termenii și condițiile stipulate în prezentul, în considerarea Prețului Serviciilor;

ÎNTRUCÂT în temeiul angajamentelor reciproce și a termenilor și condițiilor cuprinse în prezentul, Părțile sunt de acord ca Arhitectul să presteze Serviciile;

PRIN URMARE, Părțile declară, convin și stipulează următoarele:

1. DECLARAȚIILE ARHITECTULUI

Arhitectul declară, confirmă și se angajează după cum urmează:

1.1. Că este un Arhitect cu drept de semnătură dobândit și exercitat în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect și că deține experiența, expertiza și know-how-ul necesare pentru furnizarea Serviciilor conform acestui Contract, la un nivel înalt și la calitatea necesară și că are și va avea dreptul, în conformitate cu legea aplicabilă, să-și asume îndeplinirea și să presteze Serviciile;

1.2. Că are cunoștință de toate procedurile și reglementările aplicabile în ceea ce privește normele și reglementările de construcții și urbanism care se aplică obiectului Serviciilor și a oricăror probleme conexe care pot afecta prestarea Serviciilor;

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul Contractului constă în serviciile de *[consultanță și analiza de urbanism, servicii de consultanță în autorizare și servicii de realizare concept inițial cu privire la amplasamentul [*], în baza cărora Clientul poate lua în continuare decizii de afaceri cu privire la achiziția și dezvoltarea unui proiect imobiliar]*¹⁹ care se vor materializa într-un raport scris de consultanță (denumit în continuare "**Raportul**") care va reflecta concluziile Arhitectului și care va fi predat Clientului conform termenelor și condițiilor din prezentul Contract.

2.2. *[Pentru prestarea Serviciilor, Arhitectul se va deplasa, dacă consideră necesar, la amplasamentul terenului, va analiza destinația sa urbanistică și posibilitățile de valorificare a acesteia sau de modificare, formulează estimări de timp și avize necesare în legătură cu autorizarea, precum și sumarul problemelor identificate, pregătește situația suprafețelor și prestează orice alte servicii conexe de consultanță de urbanism și arhitectură, astfel cum vor fi solicitate de către Client, și va include concluziile analizei în Raport.]*²⁰

3. ONORARIUL ARHITECTULUI

3.1. Pentru Serviciile prestate conform paragrafului 2.1 de mai sus, Arhitectul este îndreptățit la plata unui onorariu orar în cuantum de [*]²¹ + TVA, plătit în lei, la cursul BNR de la data facturării, *[limitat la un număr de [*] ore]*²² după cum urmează:

19 Descrierea este cu titlu de exemplu. Se va completa pentru fiecare caz în parte

20 Descrierea este cu titlu de exemplu. Se va completa pentru fiecare caz în parte

21 Se va completa pentru fiecare caz în parte

22 Limitarea/estimarea unui număr de ore nu este obligatorie; se va utiliza doar dacă o astfel de prevedere este solicitată de client

- a. Suma de [*] cu titlul de avans, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice²³ de la semnarea prezentului Contract și de la primirea facturii fiscale corespunzătoare;

Restul onorariului, conform timpului total efectiv alocat prestării Serviciilor, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la finalizarea Serviciilor și acceptarea Raportului final de către Client și de la primirea facturii fiscale însoțite de 1 exemplar original semnat de Arhitect și de fișele de timp și prestații întocmite de către Arhitect;

- c. În situația în care Serviciile depășesc numărul de ore agreed inițial de către Părți, Arhitectul va alocă ore suplimentare prestării Serviciilor numai în baza confirmării scrise a Clientului în acest sens. Prevederile alineatului de mai sus se vor aplica *mutatis mutandis* plății onorariului suplimentar.

- 3.2. În cazul în care Clientul întârzie nejustificat orice plată va fi obligat la plata unei penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculată la suma restantă.

- 3.3. Onorariul Arhitectului nu include [*]²⁴.

4. TERMEN FINALIZARE SERVICII

- 4.1. Raportul va fi finalizat până la data de [---.---.----] și va fi transmis Clientului semnat, în format digital needitabil, la următoarea adresă de email [*].

- 4.2. Clientul va avea la dispoziție un termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la recepționarea Raportului să transmită Arhitectului întrebările și observațiile sale.

În acest caz, Arhitectul are obligația ca în 5 zile lucrătoare de la momentul recepționării comentariilor Clientului să implementeze observațiile și să răspundă întrebărilor Clientului și să transmită Raportul revizuit. Lipsa transmiterii de către comentarii din

23 Informațiile și spațiile libere marcate în galben se vor completa sau modifica pentru fiecare caz în parte, în funcție de înțelegerea părților

24 Se va completa pentru fiecare caz în parte

partea Clientului în termenul de 5 zile lucrătoare menționat în prezentul echivalează cu acceptarea Raportului în forma transmisă și dă naștere dreptului Arhitectului de a emite factura corespunzătoare.

- 4.3.** Pentru întâzieri în îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor Arhitectului, Clientul poate aplica o penalizare de **0,1%** pe zi calendaristică de întâziere, calculată la suma corespunzătoare Serviciului respectiv sau asupra următoarei plăți datorate.

5. [PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

- 5.1.** *Drepturile patrimoniale de autor asupra planurilor, desenelor, modelelor și pieselor scrise întocmite de către Arhitect în executarea prezentului vor fi transferate Clientului de la momentul și sub condiția achitării integrale a Onorariului Arhitectului. Clientul va folosi documentele predate de către Arhitect exclusiv în cadrul și/sau în scopul și contextul în care au fost elaborate]*²⁵

6. OBLIGAȚIILE CLIENTULUI

- 6.1.** Să prezinte Arhitectului în maxim **[*]** zile lucrătoare de la semnarea Contractului, **[*]**²⁶ și să asigure Arhitectului accesul la toate informațiile și/sau documentele aflate în posesia sa sau disponibile la terți cu privire la prestarea Serviciilor.
- 6.2.** Să plătească Onorariul și cheltuielile Arhitectului în suma, la termenele și în condițiile menționate în prezentul Contract.
- 6.3.** Întârzierile Clientului în furnizarea documentelor și informațiilor menționate în prezentul prelungesc în mod automat termenul de finalizare prevăzut în sarcina Arhitectului.
- 6.4.** Să recepționeze Raportul și să formuleze și să transmită sau nu observații, după caz.

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 7.1.** Prin acordul Părților, exprimat în scris;
- 7.2.** Prin realizarea Obiectului Contractului;

²⁵ Se poate aplica în anumite cazuri, de exemplu dacă Serviciile includ stabilirea unei teme de proiectare și, eventual a unui concept inițial și a unor planuri

²⁶ Se va completa de către Arhitect cu informațiile/documentele relevante

- 7.3. Prin reziliere unilaterală, de către oricare dintre Părți, prin notificare scrisă, în cazul în care cealaltă Parte nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate conform Contractului și nu remediază neexecutarea în termen de **10 (zece) zile calendaristice** de la transmiterea notificării. La expirarea termenului de 10 (zece) zile, Contractul va înceta de drept, fără acordarea oricărui alt termen suplimentar, fără alte formalități suplimentare și fără intervenția instanței de judecată, Părțile fiind de drept în întârziere la expirarea termenelor prevăzute în Contract și în Anexele Contractului pentru executarea obligațiilor;
- 7.4. Pentru evitarea oricărui dubiu, se menționează expres prin prezenta faptul că, indiferent de motivul încetării Contractului, Clientul va achita contravaloarea Serviciilor efectiv prestate de către Arhitect până la momentul încetării.
8. INFORMAȚII CONFIDENȚIALE. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL
- 8.1. Fiecare Parte recunoaște că, în legătură cu prezentul Contract, poate obține informații de la cealaltă Parte care sunt de natură confidențială, inclusiv dar fără a se limita la date personale, secrete industriale, secrete comerciale, know-how, date, clienți sau parteneri existenți și potențiali, rapoarte și informații financiare și planuri de vânzare și marketing (denumite în continuare "**Informații confidențiale**") și se obligă să păstreze confidențialitatea acestor informații față de terți și să nu le folosească în orice alte scopuri decât cel al executării Contractului, în lipsa consimțământului scris prealabil al celeilalte Părți, atât pe durata prezentului Contract cât și **pe o perioadă de 2 (doi) ani** de la finalizarea sau încetarea acestuia, indiferent de motiv.
- 8.2. Reprezentanții și persoanele desemnate ale Părților iau cunoștință despre prelucrarea datelor lor cu caracter personal de către cealaltă Parte în scopul executării prezentului Contract, îndeplinirii obligațiilor legale ce revin celeilalte Părți și urmării intereselor legitime ale acesteia, în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.
- 8.3. Părțile se obligă să ia, pe propria răspundere, toate măsurile de precauție pentru a asigura securitatea și prevenirea oricărui distrugerii, pierderi, modificări, dezvăluiri, achiziții sau accesări ilegale sau neautorizate cu privire la datele cu caracter personal

deținute despre cealaltă Parte, reprezentanții, salariații și colaboratorii acesteia. În cazul în care datele cu caracter personal furnizate au fost accesate sau obținute de o persoană neautorizată sau are loc orice încălcare a securității datelor cu caracter personal, fiecare Parte va notifica imediat celeilalte Părți un astfel de incident și va coopera în vederea luării oricăror măsuri considerate necesare pentru atenuarea oricărei pierderi sau daune provocate de un astfel de acces neautorizat și pentru notificarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal.

9. LITIGIILE

9.1. Litigiile de orice natură, decurgând din prezentul Contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

9.2. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile pot fi soluționate prin intermediul organelor profesiei constituite potrivit Legii 184/2001, respectiv prin intermediul comisiilor disciplinare constituite la nivelul Ordinului Arhitecților din România sau de către instanțele de judecată pe raza de competență a cărora își are sediul Arhitectul.

Arhitect

Client

Anexa nr.6

CONTRACT DE SERVICII DE PROIECTARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Firma/biroul	
reprezentată prin	
adresa	
cod poștal, oraș, județ, țară	

telefon, fax	
telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

, denumită în continuare „**Clientul**”

Și

Firma/biroul	
reprezentată prin	
adresa	
cod poștal, oraș, județ, țară	
telefon, fax	
telefon mobil	+xx xxx xxx xxx
e-mail	xxx@xxx.xxx
CUI (CIF)	RO xxxxxxxx
numărul de înregistrare la Registrul Comerțului	Jxx / xxx / xxxx

, denumită în continuare „**Arhitectul**”

Clientul și Arhitectul vor fi denumiți în mod individual „**Partea**” și în mod colectiv „**Părțile**”

ÎNTRUCÂT Clientul dorește să achiziționeze Serviciile, astfel cum sunt definite mai jos, și Arhitectul deține expertiza și aptitudinile profesionale necesare pentru a presta Serviciile, în termenii și condițiile stipulate în prezentul, în considerarea Onorariului Arhitectului;

ÎNTRUCÂT în temeiul angajamentelor reciproce și a termenilor și condițiilor cuprinse în prezentul, Părțile sunt de acord ca Arhitectul să presteze Serviciile;

PRIN URMARE, Părțile declară, convin și stipulează următoarele:

10. DECLARAȚIILE ARHITECTULUI

Arhitectul declară, confirmă și se angajează după cum urmează:

10.1. Că este un Arhitect cu drept de semnătură dobândit și exercitat în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect și că deține experiența, expertiza și know-how-ul necesare pentru furnizarea Serviciilor conform acestui Contract, la un nivel înalt și la calitatea necesară și că are și va avea dreptul, în conformitate cu legea aplicabilă, să-și asume îndeplinirea și să presteze Serviciile;

10.2. Că are cunoștință de toate procedurile și reglementările aplicabile în ceea ce privește normele și reglementările de construcții și urbanism care se aplică obiectului Serviciilor și a oricăror probleme conexe care pot afecta prestarea Serviciilor;

11. OBIECTUL CONTRACTULUI

11.1. Obiectul Contractului constă în serviciile de proiectare [*și servicii conexe de consultanță în vederea autorizării*²⁷] pentru proiectul situat la adresa [*] constând în [*] (denumit în continuare "Proiectul"), cu respectarea următoarelor etape:

[*28]

11.2. La finalul fiecărei etape de prestare a Serviciilor menționate mai sus este necesară confirmarea în acest sens, în scris, a Clientului. Arhitectul va demara prestarea

27 Se menține doar dacă este cazul

28 Se vor insera etapele corespunzătoare, în funcție de fiecare proiect în parte, doar dacă este cazul, în funcție de complexitate și de etapele de plată dorite.

Serviciilor aferente etapei următoare exclusiv ulterior și sub condiția obținerii acestei confirmări.

11.3. [Arhitectul **poate subcontracta** proiectanții de specialitate necesari pentru avizarea, autorizarea și realizarea Proiectului, cu acceptul prealabil scris al Clientului și va contracta verificarea la cerințele esențiale impuse de natura Proiectului.^{29]}

12. GRAFIC DE EXECUȚIE

12.1. Arhitectul va presta Serviciile în conformitate cu etapele și termenele prevăzute în graficul de execuție din prezentul, cu prealabilă obținere a confirmării Clientului pentru fiecare etapă în parte, și, în orice caz, ulterior recepționării tuturor documentelor și informațiilor enumerate la art.7.1.

Etapa: ³⁰	Termen finalizare ³¹
Proiect pentru autorizare (DTAC) și obținere avize ³² și AC	---.---.---
Proiect tehnic (Pth)	---.---.---
Proiect pentru execuție (DE)	---.---.---

12.2. Pentru întârzieri în îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor Arhitectului, Clientul poate aplica o penalizare de **0,1% pe zi calendaristică de întârziere**,³³ calculată la suma corespunzătoare etapei respective sau asupra următoarei plăți datorate.³⁴

29 Se menține doar dacă este cazul

30 Se vor insera etapele și termenele agreeate de către părți, de la caz la caz

31 Termenul de finalizare poate fi stabilit fie ca o dată calendaristică exactă, fie ca un număr de zile de la finalizarea etapei anterioare, prin urmare, implicit a recepționării confirmării scrise de la art. 2.2, fie, în cazul primei etape, ca un număr de zile de la semnarea contractului sau achitarea avansului, după caz.

32 Dacă au fost agreeate de către Părți ca fiind parte din obiectul contractului.

33 Penalitatea poate fi stabilită și în cuantum fix pe zi de întârziere

34 Suma datorată cu titlu de penalizare poate fi reținută din orice sumă convenită arhitectului cu titlu de Onorariu în temeiul contractului, chiar dacă este datorată la un moment ulterior celui la care a fost determinat cuantumul penalității datorate, în funcție de înțelegerea părților. În consecință, este alegerea părților dacă vor reține suma datorată cu titlu de penalități din plata datorată pentru etapa în care s-au acumulat întârzierile sau din orice altă plată ulterioară.

12.3. Clientul nu este îndreptăţit să compenseze penalităţile aplicabile Arhitectului cu nicio altă sumă datorată acestuia, în temeiul Contractului.

13. ONORARIUL ARHITECTULUI

13.1. În considerarea prestării întocmai şi la timp a Serviciilor, Clientul va plăti Arhitectului un onorariu de [*]³⁵ exclusiv TVA, Părţile fiind de acord că această valoare reprezintă suma fixă şi forfetară pentru toate Serviciile (denumit în continuare „**Onorariul**”).

13.2. Onorariul forfetar **nu** include:

13.2.1. vizitele pe Şantier pe parcursul execuţiei pentru care se va aplica un onorariu separat în valoare de [*] exclusiv TVA pentru fiecare vizită.

[*]³⁶

13.3. Onorariul Arhitectului va fi conform etapelor de plată³⁷ menţionate mai jos.

	Etapa	Suma
1.	Avans la semnarea contractului	[*]
2.	Proiect pentru autorizare (DTAC)	[*]
3.	Obţinere avize şi AC ³⁸	[*]
4.	Proiect tehnic (Pth)	[*]
5.	Proiect pentru execuţie (DE)	[*]
6.		[*]
	Total	[*]

35 Informaţiile şi spaţiile libere marcate în galben se vor completa sau modifica pentru fiecare caz în parte, în funcţie de înţelegerea părţilor.

36 Se vor adăuga alte excluderi, dacă este cazul. Cheltuielile sunt tratate separate.

37 De corelat cu graficul de execuţie

38 Dacă au fost agreate de către Părţi ca fiind parte din obiectul contractului

- 13.4.** Plățile vor fi efectuate pe baza facturilor transmise ca urmare a finalizării fiecărei etape, constatată conform art. 2.2 din prezentul, în termen de **10 (zece) zile calendaristice** de la transmiterea facturii. Acest lucru se aplică și facturii finale.
- 13.5.** În cazul în care Clientul întârzie nejustificat plata Onorariului Arhitectului pentru Serviciile prestate de acesta, Clientul va fi obligat la plata unei **penalități de 0,1% pe zi de întârziere** calculată la suma restantă iar Arhitectul va avea dreptul **de a suspenda Serviciile** până la achitarea integrală a sumelor datorate de către Client.
- 13.6.** Toate plățile vor fi efectuate în RON pe baza cursului de schimb valutar RON/Euro publicat de Banca Națională a României pentru ziua facturării.
- 13.7.** Dacă este cazul, sumele de mai sus datorate Arhitectului vor fi purtătoare de TVA la cota de TVA aplicabilă.³⁹
- 13.8.** În cazul în care Clientul decide să suspende proiectarea sau execuția, valoarea Serviciilor care au fost executate până la data suspendării sau încetării va fi achitată proporțional pe baza evaluării părților referitoare la procentul de finalizare a Lucrărilor de proiectare.
- 13.9.** În cazul în care Clientul decide să înceteze Contractul, conform prevederilor acestuia, și se constată, de comun acord de către ambele Părți, în vederea calculului final că una din Părți datorează orice sumă celeilalte, Partea care datorează suma respectivă va plăti celeilalte Părți orice diferență în termen de 7 (șapte) zile calendaristice de la efectuarea calculului.
- 13.10.** Fără a aduce atingere prevederilor art. 4.1, Părțile vor stabili **onorarii suplimentare și distincte**, în oricare din următoarele situații, enumerate cu titlul de exemplu:
- Dacă pe parcursul derulării Contractului, se va dovedi necesară elaborarea de documentații suplimentare ce nu au putut fi prevăzute în mod rezonabil de către Arhitect la data încheierii Contractului;

³⁹ Articolul se va elimina în cazul arhitecților care nu sunt plătitori de TVA

- Modificările, completările și variantele ulterioare solicitate de către Client față de tema inițială de proiectare, intervenite după aprobarea conceptului [*după ce documentația tehnică întocmită de către Arhitect a intrat în circuitul de avizare prevăzut de legislația aplicabilă în vederea autorizării execuției Proiectului de către autoritățile competente*⁴⁰].
- Costurile de plotare de către un serviciu de fotocopiere peste costurile cu numărul de exemplare incluse în Onorariul Arhitectului (i.e. --- exemplare),

14. CHELTUIELILE ARHITECTULUI

14.1. Clientul va rambursa toate cheltuielile pe care Arhitectul le va suporta în scopul îndeplinirii Serviciilor Arhitectului, inclusiv dar fără a se limita la:

14.1.1. Taxele percepute în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare;⁴¹

14.1.2. Rambursarea cheltuielilor rezonabile de transport și/sau a cheltuielilor de cazare, dacă Proiectul se află în altă localitate;

14.2. Clientul va rambursa cheltuielile menționate în art. 5.1 de mai sus pe baza facturilor transmise de către Arhitect, în termen de **10 (zece) zile calendaristice** de la transmiterea acestora.

15. PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

15.1. Arhitectul declară și garantează prin prezentul că este autorul documentelor necesare pentru executarea obligațiilor sale prevăzute în acest Contract sau a obținut, pentru Client, drepturile asupra acestor documente și, ca atare, este deținătorul tuturor drepturilor de proprietate intelectuală asupra planurilor, desenelor, modelelor și pieselor scrise pe care le transferă Clientului conform acestui Contract.

15.2. Drepturile patrimoniale de autor asupra planurilor, desenelor, modelelor și pieselor scrise întocmite de către Arhitect în executarea prezentului vor fi transferate Clientului

40 De utilizat alternativ, în funcție de specificul proiectului

41 Taxele percepute în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor sunt în sarcina Beneficiarului. În situația în care obținerea avizelor și AC fac obiect al contractului, Părțile pot agreea plata acestora de către Arhitect cu obligația Beneficiarului de a le rambursa ulterior

de la momentul și sub condiția achitării integrale a Onorariului Arhitectului. Clientul va folosi documentele predate de către Arhitect exclusiv în scopul dezvoltării Proiectului. Clientul va achita Arhitectului suma de [*] cu titlu de despăgubiri, pentru fiecare încălcare a acestei obligații.

15.3. Arhitectul are dreptul de a publica documentele elaborate în executarea prezentului Contract exclusiv în scopuri de promovare profesională.⁴²

16. OBLIGAȚIILE CLIENTULUI

16.1. Să prezinte Arhitectului în maxim [*] zile lucrătoare de la semnarea Contractului, [*]⁴³ și să asigure Arhitectului accesul la toate informațiile și/sau documentele aflate în posesia sa sau disponibile la terți cu privire la Proiect și, după caz, să obțină pentru Arhitect permisiunea de acces în zona lucrărilor, pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale.

16.2. Să plătească Onorariul și cheltuielile Arhitectului în suma, la termenele și pentru etapele și în condițiile menționate în prezentul Contract.

16.3. Întârzierile Clientului în furnizarea documentelor și informațiilor menționate în prezentul prelungesc în mod automat termenele de predare prevăzute în Graficul de Execuție în sarcina Arhitectului.

16.4. Să recepționeze documentele și să formuleze și să transmită sau nu observații, după caz.

17. LIMITAREA RĂSPUNDERII ARHITECTULUI

17.1. Arhitectul nu va fi ținut răspunzător pentru niciunul din evenimentele următoare și orice alte consecințe ce vor rezulta și/sau ar putea rezulta în mod direct și/sau indirect în urma producerii acestor evenimente:

- neconformitățile sau cheltuielile produse Clientului de terțe persoane;

⁴² Acordul prealabil scris poate fi solicitat de clienții care nu sunt confortabili cu posibilitatea arhitectului de a publica documentele.

⁴³ Se va completa de către Arhitect cu informațiile/documentele relevante (de ex. CU, extras CF, ridicare topografică, alte studii, documente preexistente)

- schimbările Proiectului implementate de către Client fără acordul prealabil scris al Arhitectului;
- acțiuni, inacțiuni, neglijență și orice decizii comerciale ale Clientului, cu excepția sfaturilor de specialitate din partea Arhitectului incluse în lucrările acceptate;
- greșeli, inclusiv omisiuni, prezente în documentația care nu a fost pregătită de Arhitect sau de o persoană pentru ale cărei acțiuni/lipsă de acțiuni răspunde Arhitectul;
- competența și acțiunile specialiștilor independenți, executanților de lucrări de construcții, furnizorilor sau oricăror altor persoane pentru care Arhitectul nu este răspunzător;
- prejudiciile sau întârzierile care rezultă din acțiunile sau omisiunile organelor administrației dacă cauzele acestora nu rezultă din acțiuni sau omisiuni ale Arhitectului.

17.2. Limitarea responsabilității Arhitectului nu se aplică dacă legea prevede altfel.

18. RECEPȚIA DOCUMENTELOR

18.1. Predarea documentelor se va face la sediul Clientului sau într-o altă locație stabilită de către Părți. Arhitectul va preda 1 CD/DVD conținând întreaga documentație în format needitabil și 2 (două) seturi de planuri pe hârtie semnate și ștampilate atât de către proiectanții de specialitate, cât și de către verifcatorii autorizați de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației⁴⁴ și va confirma prin semnătură faptul că documentul pe hârtie are conținutul identic cu cel al fișierelor în format electronic. Fișierele în format electronic vor putea fi predate și prin orice mijloc de comunicare la distanță, cum ar fi dar fără a se limita la e-mail, cloud etc.

18.2. În caz de constatare a unor lipsuri sau inadvertențe în documentația transmisă, Beneficiarul va face comentariile convenite - în limitele temei de proiectare, a Serviciilor, și a normativelor și legilor în vigoare - în maxim **5 zile lucrătoare** de la transmiterea documentației de către Arhitect. În acest caz, Arhitectul are obligația ca în **5 zile lucrătoare de la momentul recepționării comentariilor Beneficiarului** să rectifice toate neconformitățile semnalate de Beneficiar și să retransmită documentația revizuită

⁴⁴ Sintagma se va păstra doar dacă verificarea documentației este asumată de arhitect și dacă face parte din obiectul contractului.

conform observațiilor transmise de către Beneficiar. Lipsa transmiterii de către comentarii din partea Clientului în termenul de 5 zile lucrătoare menționat în prezentul echivalează cu acceptarea documentației în forma transmisă.

18.3. În situația în care Beneficiarul va transmite comentarii cu privire la documentația transmisă, termenul de plată a facturii emisă de către Arhitect pentru această etapă se va suspenda în mod corespunzător până la semnarea procesului verbal de predare-primire menționat mai jos.

18.4. Ulterior rectificării neconformităților semnalate conform art. 9.2 de mai sus, Părțile vor semna un proces verbal de predare-primire cu privire la predarea documentației tehnice ce face obiectul Contractului. Semnarea procesului verbal de predare-primire este echivalentă cu acceptarea/confirmarea Serviciilor aferente de către Client.

19. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

19.1. Prin acordul Părților, exprimat în scris;

19.2. Prin realizarea Obiectului Contractului;

19.3. Prin reziliere unilaterală, de către oricare dintre Părți, prin notificare scrisă, în cazul în care cealaltă Parte nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate conform Contractului și nu remediază neexecutarea în termen de **10 (zece) zile calendaristice** de la transmiterea notificării. La expirarea termenului de 10 (zece) zile, Contractul va înceta de drept, fără acordarea oricărui alt termen suplimentar, fără alte formalități suplimentare și fără intervenția instanței de judecată, Părțile fiind de drept în întârziere la expirarea termenelor prevăzute în Contract pentru executarea obligațiilor;

19.4. Prin derogare de la prevederile art.10.3, prin reziliere unilaterală de către Arhitect, în situația în care Clientul a întârziat plata oricăror sume convenite Arhitectului conform prezentului cu mai mult de **10 (zece) de zile calendaristice** de la scadență;

19.5. Pentru evitarea oricărui dubiu, se menționează expres prin prezenta faptul că, indiferent de motivul încetării Contractului, Beneficiarul va achita contravaloarea Serviciilor efectiv prestate de către Arhitect până la momentul încetării.

20. INFORMAȚII CONFIDENȚIALE. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

20.1. Fiecare Parte recunoaște că, în legătură cu prezentul Contract, poate obține informații de la cealaltă Parte care sunt de natură confidențială, inclusiv dar fără a se limita la date personale, secrete industriale, secrete comerciale, know-how, date, clienți sau parteneri existenți și potențiali, rapoarte și informații financiare și planuri de vânzare și marketing (denumite în continuare “**Informații confidențiale**”) și se obligă să păstreze confidențialitatea acestor informații față de terți și să nu le folosească în orice alte scopuri decât cel al executării Contractului, în lipsa consimțământului scris prealabil al celeilalte Părți, atât pe durata prezentului Contract cât și **pe o perioadă de 2 (doi) ani** de la finalizarea sau încetarea acestuia, indiferent de motiv.

20.2. Reprezentanții și persoanele desemnate ale Părților iau cunoștință despre prelucrarea datelor lor cu caracter personal de către cealaltă Parte în scopul executării prezentului Contract, îndeplinirii obligațiilor legale ce revin celeilalte Părți și urmării intereselor legitime ale acesteia, în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

20.3. Părțile se obligă să ia, pe propria răspundere, toate măsurile de precauție pentru a asigura securitatea și prevenirea oricărui distrugerii, pierderi, modificări, dezvăluiri, achiziții sau accesări ilegale sau neautorizate cu privire la datele cu caracter personal deținute despre cealaltă Parte, reprezentanții, salariații și colaboratorii acesteia. În cazul în care datele cu caracter personal furnizate au fost accesate sau obținute de o persoană neautorizată sau are loc orice încălcare a securității datelor cu caracter personal, fiecare Parte va notifica imediat celeilalte Părți un astfel de incident și va coopera în vederea luării oricărui măsuri considerate necesare pentru atenuarea oricărei pierderi sau daune provocate de un astfel de acces neautorizat și pentru notificarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal.

21. TRANSFER ȘI CESIUNE

21.1. Niciuna dintre Părți nu va avea dreptul să ceseze și/sau să dea și/sau să transfere și/sau să cedeze și/sau să greveze niciunul din drepturile și/sau niciuna din obligațiile

care îi revin potrivit acestui Contract și/sau rezultând din acesta niciunor terți, direct sau indirect, gratuit sau contra cost, altfel decât cu acordul prealabil scris al celeilalte Părți.

21.2. În cazul în care oricare dintre Părți va transfera oricare din drepturile și/sau obligațiile sale oricărui terț, astfel cum s-a menționat, altei persoane, altfel decât cu acordul prealabil scris al celeilalte Părți, transferul sau predarea respectiv(ă) nu vor produce efecte față de Partea cedată, fără a deroga de la orice alte reparații sau drepturi convenite acesteia în acest sens, iar Partea cedentă va rămâne responsabilă pentru angajamentele asumate prin acest Contract.

22. FORȚA MAJORĂ

22.1. Pe întreaga durată a evenimentului de Forță Majoră, Părțile vor fi exonerate de răspundere.

22.2. Apariția unui eveniment de Forță Majoră va fi anunțată prin notificare transmisă de Partea care o invocă celeilalte Părți în termen de 2 (două) zile de la apariție. Forța Majoră va fi certificată de autoritățile competente (Camera de Comerț și Industrie a României). Partea care invocă Forța Majoră va transmite certificatul respectiv celeilalte Părți în termen de 2 (două) zile de la emiterea acestuia de către autoritățile competente.

22.3. În cazul în care Forța Majoră durează mai mult de **3 (trei) luni**, oricare dintre Părți va avea dreptul de a decide continuarea sau încetarea Contractului.

22.4. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile stabilesc în mod expres prin prezentul faptul că, niciunul din evenimentele următoare nu constituie caz de Forță Majoră în sensul prezentului articol, enumerarea fiind cu titlul exemplificativ: contextul social, politic, economic și juridic creat de evoluția situației epidemiologice internaționale determinată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2,

22.5. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile declară și confirmă prin prezentul faptul că termenele menționate în Contract au fost propuse și stabilite luând în considerare contextul pandemic creat de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2. Cu toate acestea, Părțile agreează faptul că, în situația în care una sau mai multe persoane cu funcția de conducere sau de execuție se vor infecta cu virusul SARS-CoV-2, termenele de finalizare prevăzute în Graficul de Execuție pot suferi modificări în sensul prelungirii

acestora exclusiv cu perioada de timp necesară recuperării și/sau înlocuirii persoanei infectate, după caz.

23. LITIGIILE

23.1. Litigiile de orice natură, decurgând din prezentul Contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

23.2. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile pot fi soluționate prin intermediul organelor profesiei constituite potrivit Legii 184/2001, respectiv prin intermediul comisiilor disciplinare constituite la nivelul Ordinului Arhitecților din România sau de către instanțele de judecată pe raza de competență a cărora își are sediul Arhitectul.

Arhitect

Client

EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR



„Monitorul Oficial” R.A., Str. Parcului nr. 65, sectorul 1, București; 012329
C.I.F. RO427282, IBAN: RO55RNCB0082006711100001 BCR
și IBAN: RO12TREZ7005069XXX000531 DTCPMB (alocat numai persoanelor juridice bugetare)
Tel. 021.318.51.29/150, fax 021.318.51.15, e-mail: marketing@ramo.ro, www.monitoruloficial.ro

Adresa Biroului pentru relații cu publicul este:
Str. Parcului nr. 65, intrarea A, sectorul 1, București; 012329.
Tel. 021.401.00.73, e-mail: concursurifp@ramo.ro, convocariaga@ramo.ro
Pentru publicări, încărcați actele pe site, la: <https://www.monitoruloficial.ro/brp/>

