**Contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii și urbanismului**

**nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Părțile contractante**

*Arhitect*

|  |  |
| --- | --- |
| Firma/biroul |  |
| reprezentată prin |  |
| adresa |  |
| cod poștal, oraș, județ, țară |  |
| telefon, fax |  |
| telefon mobil |  |
| e-mail |  |
| CUI (CIF) |  |
| număr de înregistrare la Registrul Comerțului |  |

*Client*

|  |  |
| --- | --- |
| Firma |  |
| reprezentată prin |  |
| adresa |  |
| cod poștal, oraș, județ, țară |  |
| telefon, fax |  |
| telefon mobil |  |
| e-mail |  |
| CUI (CIF) |  |
| număr de înregistrare la Registrul Comerțului |  |

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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, actualizată) 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 cărui 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 România[[1]](#footnote-1).

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, in sensul articolului precedent.

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 acordata se tarifează orar, cu un tarif de \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2) 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3) % 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[4]](#footnote-4) km calculați de la sediul Arhitectului. Pentru deplasări cu vehiculele proprii, Arhitectul stabilește tariful de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[5]](#footnote-5) 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 prestații se tarifează cu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[6]](#footnote-6) % 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[7]](#footnote-7) 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 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 înstrăinarea 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 sa 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, executanților 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 in numele Clientului numai în caz de pericol iminent de colaps total sau parțial, când acordul Clientului sau al reprezentantului său nu poate fi obținut in 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 | **1-3[[8]](#footnote-8)** |
| *Se notează numărul de variante* |  |
| Reabilitarea clădirilor de patrimoniu (clasate sau nu):   1. unitare sau simple din punct de vedere stilistic 2. 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:   1. 2 niveluri (-2) 2. 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:   1. construcțiilor metalice 2. 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 Arhitectului[[9]](#footnote-9)

1. Pentru programe sau misiuni acoperite de baza de date a SIC la momentul negocierii contractului. [↑](#footnote-ref-1)
2. Se recomandă introducerea tarifului cei 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. [↑](#footnote-ref-2)
3. Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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. [↑](#footnote-ref-5)
6. Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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. [↑](#footnote-ref-7)
8. 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. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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). [↑](#footnote-ref-9)