

Contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii și urbanismului

nr. [] / []

A. Părțile contractante

A.1. Arhitect

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

A.2. Client

Firma	[]
reprezentată prin	[]
adresa	[]
cod poștal, oraș	[]
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

B. Obiectul contractului, componența contractului și definițiile termenilor

B.1. Obiectul contractului

- B.1.1. 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.
- B.1.2. Pentru prestația contractată, Arhitectul este îndreptățit la încasarea unui onorariu, definit în secțiunea C.

B.2. Componența contractului

- B.2.1. Constituie părți componente ale prezentului contract anexele numerotate și identificate în subtitlu ca fiind anexe ale prezentului contract, semnate de toate părțile contractante.
- B.2.2. 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.

B.3. Definițiile termenilor

B.3.1. 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.
- *Onerariu*
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.

C. Onorariul Arhitectului

C.1. Modul de calcul al onorariului

- C.1.1. Părțile stabilesc că principalul document prin care se stabilește modul de calcul al onorariului este "Stabilirea onorariului și eşalonarea plăților" care reprezintă anexa 1 la prezentul contract.
- C.1.2. 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 România¹.

C.2. Modificarea onorariului

- C.2.1. 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.
- C.2.2. 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.
- C.2.3. 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.

C.3. Consultanță de specialitate în afara obiectului contractului

- C.3.1. 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 ...² EUR / h, echivalent în RON la cursul BNR din ziua facturării serviciului.
- C.3.2. Timpul de deplasare sau timpul de așteptare se tarifează cu un procent de ...³ % din valoarea tarifului orar pentru consultanță de specialitate.
- C.3.3. 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).

C.4. Costuri conexe suplimentare

- C.4.1. Clientul va rambursa sau va suporta cheltuielile de deplasare pentru deplasări la distanțe mai mari de ...⁴ km calculați de la sediul Arhitectului. Pentru deplasări cu vehiculele proprii, Arhitectul stabilește tariful de ...⁵ EUR / km.
- C.4.2. 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.

¹ Pentru programe sau misiuni acoperite de baza de date a SIC la momentul negocierii contractului.

² 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.

³ Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului.

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.

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.

- C.4.3. 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 % din valoarea tarifului orar pentru consultanță de specialitate. După caz, se adaugă costurile de deplasare.
- C.4.4. 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.
- C.4.5. 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.

C.5. Modalitatea de plată a onorariului

- C.5.1. 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.
- C.5.2. Decontarea lucrărilor se face prin virament în contul Arhitectului, în maxim ...⁷ zile lucrătoare de la primirea facturii de către Client.
- C.5.3. Plata lucrărilor de proiectare nu este condiționată de obținerea aprobărilor și avizelor ce, potrivit legii, se obțin de către Client.

D. Drepturile patrimoniale

- D.1.1. Dreptul de autor asupra proiectului și dreptul de proprietate asupra unui exemplar original aparțin Arhitectului, care va păstra acest exemplar în arhiva sa.
- D.1.2. 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.
- D.1.3. 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.
- D.1.4. 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.
- D.1.5. Arhitectul este exonerat de orice responsabilitate pentru construcțiile realizate în condițiile prevăzute la articolul precedent.
- D.1.6. 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.
- D.1.7. 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.
- D.1.8. 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,

⁶ Se recomandă o valoare de 60%, în principal pentru a crește prețuirea timpului Arhitectului.

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.

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.

E. Condițiile generale ale contractului

E.1. Principalele obligații ale Arhitectului

- E.1.1. 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.
- E.1.2. Lucrările la obiectul contractului nu vor fi începute de Arhitect înainte de semnarea contractului.
- E.1.3. 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.
- E.1.4. Arhitectul va analiza și va introduce în proiect toate recomandările legale ale forurilor avizatoare.
- E.1.5. Dacă are obiecțiuni față de instrucțiunile primite de la Client, Arhitectul îi va comunica acest lucru de îndată ce este luat la cunoștință.

E.2. Principalele obligații ale Clientului

- E.2.1. Clientul este obligat să plătească onorariul convenit pentru prestațiile stabilite prin contract.
- E.2.2. 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.
- E.2.3. 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.
- E.2.4. 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.
- E.2.5. Conform cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Clientul va comanda și va plăti verificarea documentațiilor de execuție.

E.3. Comunicarea dintre Arhitect și Client

- E.3.1. Reprezentantul cu drepturi depline al Arhitectului în orice situații este arh. _____, reprezentantul cu drepturi depline al Clientului în orice situații este dl./dna. _____.
- E.3.2. 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.

E.4. Obligații în relațiile cu terți

- E.4.1. Orice specialist sau proiectant de specialitate inclus în lucrările de executare a prezentului contract de către Client va fi considerat specialist independent.
- E.4.2. 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.

- E.4.3. 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.
- E.4.4. 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.
- E.4.5. 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.

E.5. Responsabilitatea Arhitectului

- E.5.1. 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.

E.6. Limitarea răspunderii Arhitectului

- E.6.1. Arhitectul nu răspunde pentru neconformitățile sau cheltuielile produse Clientului de terțe persoane.
- E.6.2. Arhitectul nu răspunde pentru schimbările la proiect introduse de Client în cursul construcției dacă Arhitectul nu și-a dat acordul în scris.
- E.6.3. 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;
- E.6.4. 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.
- E.6.5. Răspunderea Arhitectului față de Client pentru lucrările specialiștilor independenți se limitează la coordonarea lucrărilor acestora.
- E.6.6. Limitarea responsabilității Arhitectului nu se aplică dacă legea prevede altfel.
- E.6.7. 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 specialiști independenți.

E.7. Responsabilitatea Clientului și mandatul

- E.7.1. Clientul răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor sale care decurg din prezentul Contract.
- E.7.2. După terminarea lucrărilor de execuție, responsabilitatea și îngrijirea obiectului trec în sarcina Clientului.
- E.7.3.** 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.

E.8. Procedurile de înlăturare a deficiențelor și lacunelor proiectului

- E.8.1. 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.

[antet]

- E.8.2. 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.
- E.8.3. 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.
- E.8.4. În cazul apariției împrejurărilor descrise la alin. E.8.3 se aplică procedurile descrise în alin. E.8.2.

F. Parametrii obiectului contractului

F.1. 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
Se notează numărul de variante

1-3⁸

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)

-1

b) 3 sau mai multe niveluri (-3)

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

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.

[antet]

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 Arhitectului⁹

F.2. Tema de proiectare

F.2.1. 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 Arhitectului¹⁰

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).

¹⁰ 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).

G. Misiunile Arhitectului¹¹

G.1. Etapa planului urbanistic – după caz¹²

G.1.1. 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

G.1.2. 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
 - 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

G.1.3. 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

¹¹ Se recomandă insistent **păstrarea tuturor misiunilor în contract**, cele care se convine că nu se vor ss vor rămâne reprezentate tăiat, pentru a marca decizia comună de a nu presta respectivele servicii.

¹² 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.

G.1.4. 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

G.1.5. Proiectul în formă avizabilă - necesar

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

G.2. Etapa preliminară

G.2.1. 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.

G.2.2. 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.

G.2.3. 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.

G.2.4. 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.

G.2.5. 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.

G.2.6. 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.

G.2.7. 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.

G.3. Etapa pregătitoare

G.3.1. 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.

G.3.2. 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.

G.3.3. 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.

G.3.4. 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, cromatica, 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.

G.3.5. 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.

G.3.6. 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.).

G.3.7. 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.

G.3.8. 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 fezabilității în numele Clientului, dacă se convine, de comun acord, în acest sens.

G.3.9. 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".

G.3.10. 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.

G.4. Etapa concept

G.4.1. 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.

- G.4.2. Planificarea desfășurării investiției - necesar
Arhitectul va planifica desfășurarea în timp a proiectului, care să cuprindă toate etapele proiectării, precum și principalele etape de construcție.
- G.4.3. Realizarea de variante suplimentare - opțional
În urma prezentării conceptului de arhitectură Clientului de către arhitect, în anumite cazuri, Clientul poate cere variante suplimentare.
- G.4.4. 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.
- G.4.5. Estimarea costului investiției - opțional
Arhitectul va calcula cantitățile de unități (fie mp construiți, 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.
- G.4.6. 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.
- G.4.7. 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.

G.5. Etapa proiect definitiv

- G.5.1. 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.
- G.5.2. 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.

G.5.3. 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.

G.5.4. 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.

G.5.5. 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.

G.5.6. 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.

G.5.7. 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.

G.5.8. 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.

G.5.9. 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.

G.6. Etapa proiect pentru autorizare

G.6.1. 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.

G.6.2. Estimarea costurilor de construcție pentru taxare - necesar

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

G.6.3. 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.

G.7. Etapa proiect pentru ofertare / evaluare

G.7.1. 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 continuând prețul de construire a proiectului. Proiectul va include memorii 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).

G.7.2. 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.

G.7.3. Estimarea costurilor investiției - opțional

În această etapă, se va revizui calculului 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.

G.7.4. 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 agreat, 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.

G.7.5. Estimarea costurilor de operare - opțional

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

G.8. Etapa proiect pentru execuție

G.8.1. 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.

G.8.2. 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.

G.9. Etapa de consultanță la selecția de oferte pentru construcție

G.9.1. 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.

G.9.2. 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.

G.9.3. 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).

G.9.4. 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.

G.9.5. Contractarea constructorului - opțional

Misiunea arhitectului este de a oferi asistență tehnică cu privire la negocierea și semnarea contractului de antrepriză. În marea majoritatea 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.

G.10. Etapa de asistență la execuție

G.10.1. 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 acestora și nu pot fi considerate precum vizitele de verificare prin sondaj.

G.10.2. 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 semnală elementele de dificultate sporită ale proiectului, va oferi clarificări la proiect.

G.10.3. 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).

G.10.4. 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).

G.10.5. 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.

G.10.6. 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.

G.10.7. 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.

G.10.8. 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.

G.11. Etapa de urmărire a comportării în timp a construcției

G.11.1. 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 Postexecuție. 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.

G.11.2. 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.

G.12. Mediatizare și marketing

G.12.1. 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.

G.12.2. Materiale marketing - opțional

Misiunea implică adaptări ale planurilor în conformitate cu cerințele utilizatorului final

[antet]

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.

H. Lista specialiștilor, studiilor și verificărilor

H.1. Specialiști implicați

H.1.1. Structura de rezistență

H.1.2. Proiecte pentru instalații interioare:

- Instalații electrice de curenți tari și curenți slabi

- Instalații termice și de ventilație

- Instalații sanitare

- Instalații de distribuție interioară a gazelor naturale

H.1.3. Proiecte pentru instalații exterioare:

- Instalații de distribuție a utilităților

- Instalații de iluminat exterior

- Instalații de irigații

H.1.4. Proiect de sistematizare verticală

H.2. Studii necesare

H.2.1. Studiu geotehnic

H.2.2. Ridicare topografică

H.3. Verificări proiect

H.3.1. 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

- B: Securitate la incendiu

- C: Igienă, sănătate și mediu înconjurător

- D: Siguranță și accesibilitate în exploatare

- E: Protecție împotriva zgomotului

- F: Economie de energie și izolare termică
- G: Utilizare sustenabilă a resurselor naturale

I. Lista documentelor puse la dispoziție de către Client

I.1. Documente privind imobilul

- I.1.1. Acte de proprietate (extras CF la zi, copie act notarial de dobândire)
- I.1.2. Studiile de teren: Planuri topo/cadastrale si studiu geotehnic.
- I.1.3. Certificatul de Urbanism

I.2. Documente privind investiția

- I.2.1. Elemente de tema (extrase publicatii, fotografii-sugestie)

J. Predarea proiectului

J.1. Procedura de predare

- J.1.1. Arhitectul va înmâna Clientului Proiectul pe etape, de fiecare dată cu confirmare scrisă de primire, conform termenelor stabilite.
- J.1.2. 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.
- J.1.3. 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.
- J.1.4. 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.
- J.1.5. Procesul-verbal de predare – primire semnat de Client constituie pentru Arhitect baza pentru emiterea facturii parțiale pentru partea Proiectului predată.
- J.1.6. Locul predării Proiectului este sediul Clientului, în afară de cazul în care Părțile stabilesc altfel.
- J.1.7. Dacă Părțile nu stabilesc altfel, Proiectul va fi transmis Clientului sub formă îndosariată, în următoarele cantități¹³:
 - proiectul de concept — 1 (un) exemplar
 - proiectul tehnic — 2 (două) exemplare
 - documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire — 2 (două) exemplare
 - detalii de execuție — 1 (un) exemplar
 - alte lucrări — ____ exemplare conform hotărârii Părților.

J.2. Termenele de predare

- J.2.1. Părțile răspund integral pentru realizarea la termen a obligațiilor care constituie Obiectul Contractului, cu excepțiile de la cap. E.6.
- J.2.2. Termenele privind realizarea livrabilelor Contractului sunt :
 - proiectul de concept — xx (xxxxxxxxxxxxxxxx) zile de la definitivarea soluției (confirmarea soluției de către Client)

¹³ Cantitățile indicate sunt recomandate și pot fi negociate, de preferință contra unei sume suplimentare.

[antet]

- 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.
- J.2.3. 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.
- J.2.4. 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.
- J.2.5. Schimbarea termenelor de realizare rezultată din întârzieri în lucrările de proiectare va fi notificată Clientului de fiecare dată în termen de 7 (șapte) zile.
- J.2.6. Realizarea lucrărilor de proiectare se prelungește 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.
- J.2.7. În cazul întârzierilor despre care este vorba în alin. anterior, Arhitectul își majorează onorariul conform formulei:

$$\text{Plata suplimentară} = 0,5 \times F \times (De/D)^{14}$$

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.

K. Sancțiuni pentru nerespectarea prevederilor contractuale

- K.1.1. 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.
- K.1.2. Clientul va plăti penalizări Arhitectului pentru rezilierea Contractului din motive ce îi sunt imputabile Clientului, în cuantum de 15 % (cincisprezece procente)¹⁵ 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.
- K.1.3. 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.
- K.1.4. 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.

¹⁴ 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. Valoarea de 0,5 (jumătate) reprezintă cuantumul echitabil în care părțile își împart riscul.

¹⁵ Cuantumul penalizării pentru rezilierea din motive personale poate fi, desigur negociat. Valoarea propusă este recomandată din experiențele anterioare.

[antet]

- K.1.5. Arhitectul va plăti penalități Clientului dacă reziliază Contractul din motive ce îi sunt imputabile Arhitectului, în cuantum de 15 % (cincisprezece procente)¹⁶ din Onorariu.
- K.1.6. 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.
- K.1.7. 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.
- K.1.8. 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 profesională¹⁷ a Arhitectului, în cadrul asigurării pentru buna execuție a contractului.
- K.1.9. Părțile pot renunța în mod amiabil la perceperea de penalități.

L. Încetarea contractului

L.1. Încetarea de drept

- L.1.1. Contractul încetează de drept odata cu îndeplinirea sarcinilor de către ambele parti, conform prezentului contract.

L.2. Rezilierea amiabilă

- L.2.1. Părțile pot în orice moment să rezilieze Contractul pe cale amiabilă.
- L.2.2. 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.
- L.2.3. Onorariul pentru lucrările de proiectare nefinalizate va fi calculat procentual cu stadiul de realizare a acestor lucrări.

L.3. Suspendarea contractului

- L.3.1. 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.
- L.3.2. După îndepărtarea cauzelor de suspendare de către Client Arhitectul își reia obligațiile în maxim 7 (șapte) zile .
- L.3.3. 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.
- L.3.4. 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.

¹⁶ Cuantumul penalizării pentru rezilierea din motive personale trebuie să fie echivalent, pentru păstrarea echilibrului contractual.

¹⁷ 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.

[antet]

- L.3.5. 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.
- L.3.6. 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.
- L.3.7. În cazul reînțepirii contractului, Arhitectul nu este obligat să înceapă lucrările decât după plata sumelor convenite pentru munca deja efectuată.
- L.3.8. 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 tranșei aferente fazei sau etapei ce urma să fie executată.

M. Forța majoră

- M.1.1. 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.

N. Rezolvarea litigiilor

- N.1.1. 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**).

O. Dispoziții finale

- O.1.1. 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.
- O.1.2. Titlurile capitolelor și dispozițiilor specifice ale prezentului contract nu vor afecta interpretarea lor.
- O.1.3. 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
--	--