



[contract de proiectare]

nr. 329 din 23.11.2015

Între:

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ -ANDREICUȚ IOAN-SABIN cu sediul în Timișoara, Str. Intrarea Munților Nr.2, Ap.2, Jud. Timiș, având CUI: 20931003, reprezentat prin Titular, Arhitect ANDREICUȚ IOAN-SABIN, membru în Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.), înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților cu nr.384, denumit în continuare „PROIECTANT”,

și

GLIGOR TIBERIU cu domiciliul în MOSNITA NOUA, STR. PRINCIPALA NR.1XX, JUD. TIMIȘ, având CNP: XXXXXXXXXXXX, în calitate de proprietar, denumit în continuare „BENEFICIAR”,
a intervenit următorul contract:

partea 1 - clauze generale

CAP.1 - GENERALITĂȚI

Art.1. Prezentul contract stabilește drepturile și obligațiile părților ce încheie un contract de MISIUNI și ONORARII de proiectare.

Art.2. Raporturile de drept dintre părți sunt reglementate prin:

- contractul semnat de ambele părți;
- legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr.184/2001 modificata și republicata prin Legea nr.43/2004;
- legea dreptului de autor și drepturile conexe nr.8/1996 modificata prin Legea nr.285 din 23 iunie 2004;
- legea privind autorizarea construcțiilor nr.50/1991 republicată;
- legea calității în construcții nr.10/1995 modificată și completată prin Legea nr.177/2015.

Art.3. Definiții:

- PROIECTANT = birouri, societăți de arhitectură înscrise în Tabloul Ordinului Arhitecților din România, având rol de coordonator de proiect;
- STRUCTURIST = persoană fizică sau juridică autorizată pentru calculul structurii de rezistență, colaborator al arhitectului, responsabilitatea acestuia este cumulată responsabilității PROIECTANTULUI;
- GEOTEHNICIAN = persoană fizică sau juridică autorizată, colaborator al STRUCTURISTULUI, responsabilitatea acestuia este cumulată responsabilității PROIECTANTULUI;
- BENEFICIAR = persoana fizică sau juridică pentru care se efectuează misiunea și care plătește onorariile;
- EXECUTANT = persoană fizică sau juridică autorizată care va executa efectiv lucrările de construcție;
- DIRIGINTE DE ȘANTIER = persoană fizică sau juridică autorizată pt. urmărirea și verificarea lucrărilor de execuție;
- CONTRACT = documentul cuprinzând clauzele generale și specifice semnat de BENEFICIAR și PROIECTANT;

Art.4. Clauzele specifice ale contractului (cuprinse în partea a II a) precum și informațiile primite de PROIECTANT pentru îndeplinirea misiunii în cauză vor fi confidențiale și nu vor fi folosite reciproc în detrimentul părților.

CAP.2 - RESPONSABILITĂȚI

Art.5. PROIECTANTUL are obligația în virtutea conștiinței sale profesionale să-și pună în aplicare toate cunoștințele de specialitate pentru a realiza obiectul contractului și a respecta interesele BENEFICIARULUI.



Art.6. PROIECTANTUL, cu acordul BENEFICIARULUI este în drept să reprezinte BENEFICIARUL față de terți ca: administrațiile publice, regii locale, antreprenori, sau alți investitori (dacă este cazul) numai în activitățile legate direct de îndeplinirea misiunii sale.

Art.7. PROIECTANTUL își asumă răspunderea profesională definită prin legile și regulamentele în vigoare, pentru activitatea lui personală în limita propriilor greșeli.

Art.8. BENEFICIARUL are responsabilitatea predării PROIECTANTULUI a tuturor documentelor juridice referitoare la proprietate, solicitate prin Certificatul de Urbanism (acorduri coproprietari, vecini, bănci, uzufructuari, etc.)

Art.9. BENEFICIARUL va pune la dispoziția PROIECTANTULUI copii după actele atestând proprietatea terenului (extras CF, plan parcelar întocmit de proiectant autorizat O.C.P.I.), solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Art.10. BENEFICIARUL va comunica în scris PROIECTANTULUI încheierea unor contracte de colaborare cu terți, legate de obiectul prezentului contract. În acest caz terții vor încheia protocoale de colaborare cu PROIECTANTUL.

CAP.3 - DREPTUL DE AUTOR

Art.11. După achitarea onorariilor, BENEFICIARUL capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestațiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Dreptul de autor asupra proiectului aparține PROIECTANTULUI.

Art.12. PROIECTANTUL rămîne proprietarul documentațiilor originale care trebuie păstrate în arhiva sa în forma lor inițială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

Art.13. La solicitarea PROIECTANTULUI, BENEFICIARUL va pune la dispoziția acestuia clădirea cu trei zile înainte de recepția finală, în scopul realizării de fotografii numai pentru activități promoționale în plan profesional.

Art.14. Cu acordul prealabil dat de către BENEFICIAR, PROIECTANTUL poate monta pe construcția finisată, într-o zonă vizibilă, aleasă împreună de către PROIECTANT și BENEFICIAR, o plăcuță care să ateste proiectantul principal al clădirii (arhitectul), având dimensiunile de cca. 15 x 45cm.

CAP.4 - INDISPONIBILITĂȚI, REZILIERI

Art.15. Dacă din motiv de sănătate sau din alte motive de forță majoră PROIECTANTUL devine indisponibil de a continua sau finaliza misiunea, înlocuitorul va fi propus de către ARHITECT sau împuterniciții acestuia, dar cu consimțământul BENEFICIARULUI.

Art.16. Dacă una din părți încalcă prevederile prezentului contract, fiind notificată de cealaltă parte, și în termen de 15 zile nu remediază situația creată, partea care a făcut notificarea este în drept să rezilieze contractul. În acest caz, contractul încetează de drept de la data declarației de reziliere, cu confirmare de primire.

Art.17. Orice reziliere a contractului din culpa BENEFICIARULUI atrage după sine decontarea de către BENEFICIAR către PROIECTANT a onorariilor la zi pentru misiunile îndeplinite. Orice reziliere a contractului din culpa PROIECTANTULUI atrage după sine restituirea de către PROIECTANT către BENEFICIAR a prestațiilor efectuate până la faza respectivă.

Art.18. În cazul în care BENEFICIARUL din motive independente și neimputabile PROIECTANTULUI hotărăște denunțarea unilaterală a contractului, acesta trebuie să notifice PROIECTANTUL cu 2 săptămâni înainte această hotărâre. De asemenea are obligația plății la zi a serviciilor prestate de către PROIECTANT.

Art.19. Orice motive de întârziere ce nu se datorează PROIECTANTULUI și pot genera nerespectarea termenelor pot conduce părțile la semnarea unui act adițional de revizuire a perioadei de desfășurare a misiunii, fără renegocierea remunerației.

CAP.5 - LITIGII

Art.20. În caz de litigiu referitor la îndeplinirea prezentului contract părțile convin să avizeze Consiliul Regional al Ordinului Arhitecților de care aparține ARHITECTUL înainte de a face apel la alte proceduri judiciare.

Art.21. Dacă o rezolvare amiabilă nu este posibilă se va apela mai întâi la competența Comisiei de Arbitraj și apoi la instanțe de drept comun.



CAP.6 - REMUNERAȚII

Art.22. Pentru misiunea încredințată, PROIECTANTUL este remunerat de către BENEFICIAR cu un onorariu care este în funcție de:

- conținutul și amploarea misiunii;
- gradul de complexitate al lucrării;

Art.23. În cazul nerespectării termenelor de achitare (prevăzute în clauzele specifice), PROIECTANTULUI i se cuvin daune de 0,15% pe zi întârziere din valoarea notelor de plată neonorate. Reciproc, dacă PROIECTANTUL nu predă documentația în termenele stipulate de prezentul contract, el va plăti BENEFICIARULUI o penalitate în valoare de 0,15% pe zi întârziere din valoarea fazei nepredate.

Art.24. Orice modificare de temă ce ar conduce la reproiectări constituie motiv de remunerații suplimentare.

Art.25. În sarcina BENEFICIARULUI pot cădea o serie de cheltuieli suplimentare ce se vor deconta pe baza notelor justificative prezentate de PROIECTANT, cum ar fi:

- multiplicări ale documentației peste numărul de exemplare convenite;
- deplasări excepționale cerute de BENEFICIAR.

CAP.7 MISIUNILE PROIECTANTULUI

Art.26. Misiunile PROIECTANTULUI în cadrul realizării investiției sunt următoarele:

-MISIUNI DE BAZĂ: prestații necesare și suficiente pentru îndeplinirea obiectului contractului, costul acestora fiind inclus în onorariu;

-MISIUNI SUPPLEMENTARE: prestații ce pot apărea necesare sau pot fi cerute de BENEFICIAR; costul lor face obiectul unor onorarii distincte:

- consultanță pentru lucrări de artă incluse în investiție;
- consultanță în probleme de peisagistică sau urbanism;
- consultanță pentru probleme de mobilier, design interior;
- consultanță în probleme de patrimoniu, situri istorice;

partea 2 - clauze specifice

CAP.1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.27. PROIECTANTUL se obligă să întocmească în conformitate cu tema explicită pusă la dispoziție de BENEFICIAR și cu condițiile prevăzute în Certificatul de Urbanism, documentațiile tehnice necesare obținerii Autorizației de Construire (conform Ordinului nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții) D.T.A.C. + PT (detalii de execuție -D.D.E. și urmărire de șantier -U.Ș.), pentru investiția:

EXTINDERERE ȘI REAMENAJARE LOCUINȚĂ PARTER EXISTENTĂ, CONSTRUIRE ANEXĂ -GARAJ la adresa:
JUD. TIMIȘ, TIMIȘOARA, STRADA HERCULANE NR.XX
având o suprafață construită desfășurată estimată de 250 mp

CAP.2 - ETAPELE (FAZELE) PROIECTULUI ȘI TERMENELE DE PREDARE A DOCUMENTAȚIILOR:

Art.28. Etapele și termenele proiectului sunt următoarele:

etapa 1: ANTEPROIECTUL (studiu de temă, variante, Certificat de Urbanism)

Depunerea documentației pentru obținerea CERTIFICATULUI DE URBANISM (C.U.)

(termenul prevăzut de lege pentru eliberarea CERTIFICATULUI DE URBANISM este de 30 de zile de la data depunerii documentației);

TERMENUL DE DEPUNERE a documentației este de 3 zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract;



etapa 2: AVIZE ȘI ACORDURI (ale Instituțiilor sau Regiilor locale deținătoare de rețele supra și sub-terane)

Depunerea documentațiilor pentru obținerea AVIZELOR solicitate prin C.U.

(termenul estimat pentru eliberarea tuturor AVIZELOR solicitate prin C.U. este de 45 de zile de la data depunerii documentației);

TERMENUL DE DEPUNERE a documentației este de 3 zile lucrătoare de la data eliberării/primirii C.U.;

etapa 3: D.T.A.C. -DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PT. OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Depunerea documentației pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE (A.C.)

(termenul prevăzut de lege pentru eliberarea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE este de 30 de zile de la data depunerii documentației);

TERMENUL DE DEPUNERE a documentației pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE este de 5 zile lucrătoare de la data eliberării tuturor AVIZELOR solicitate prin C.U.

etapa 4: D.D.E. -DETALII DE EXECUȚIE

Aceste detalii se stabilesc în funcție de complexitatea proiectului și în funcție de solicitările EXECUTANTULUI.

TERMENUL DE PREDARE a detaliilor este de 7 zile lucrătoare de la solicitarea lor de către BENEFICIAR/EXECUTANT, de regulă la data eliberării Autorizației de Construire.

etapa 5: U.Ș. -URMĂRIREA DE ȘANTIER

Această etapă constă în prezența pe șantier a PROIECTANTULUI (ARHITECTULUI sau a colaboratorilor acestuia) ori de câte ori este necesară și este solicitată de către DIRIGINTELE DE ȘANTIER.

TERMENUL DE PLATĂ al acestei etape este data eliberării / predării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, dată care îi conferă BENEFICIARULUI dreptul de a începe lucrările de execuție.

VEZI ȘI ART.31

Art.29. Documentația tehnică pentru obținerea AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE (D.T.A.C.) cuprinde:

▪ parte scrisă:

-foaie de capăt

-borderou

-memorii

-caiet de sarcini

-referat verificator

-inregistrare Ord. Arh. din România

-studiu geotehnic

▪ parte desenată:

-planuri de situație și de încadrare în zona

-planurile tuturor nivelurilor, inclusiv învelitoare

-fațade pe toate cele patru laturi ale casei

-secțiune caracteristică

-prezentare împrejmuire

-plan și detalii (infrastructură)

-incluzând specializările arhitectură, rezistență și geotehnică.

Art.30. Documentația tehnică P.T. (incluzând detaliile de execuție D.D.E.) cuprinde:

▪ parte arhitectură:

-detalii pentru:

▪ stratificație pardoseli

▪ cornișă -streășină

▪ sistem termoizolator, incl. geamuri

▪ sistem colectare pluvială

▪ stratificații acoperiș

-DTOE -organizare execuție,

-necesar de materiale.

▪ parte rezistență:

-detalii pentru,

▪ infrastructură -fundății, elevații,

▪ suprastructură -stâlpi, grinzi, centuri

▪ șarpantă învelitoare

▪ anexă -garaj

-tabele/calculații materiale: beton, cărămidă, țiglă, material lemnos, tencuieli

-extrase de fier -armătură

-extras de lemn -șarpantă

Art.31. Etapa finală -URMĂRIREA DE ȘANTIER (inclusă la faza de execuție a lucrărilor) cuprinde:

- prezența ARHITECTULUI la fazele incluse în Programul de Control, respectiv -trasarea pe teren a configurației clădirii autorizate- și -recepția finală la terminarea lucrărilor- precum și la solicitările obiective și pertinente ale CONSTRUCTORULUI / BENEFICIARULUI;



- prezența STRUCTURISTULUI (colaboratorul ARHITECTULUI) la fiecare fază de lucrări ce se supune controlului, inclusă în PROGRAMUL DE CONTROL AL CALITĂȚII LUCRĂRILOR PROIECTATE ȘI ÎN CURS DE EXECUȚIE (din documentație);
- prezența GEOTEHNICIANULUI (colaboratorul STRUCTURISTULUI) la faza „VERIFICARE NATURĂ TEREN DE FUNDARE” ce se supune controlului inclusă în PROGRAMUL DE CONTROL AL CALITĂȚII LUCRĂRILOR PROIECTATE ȘI ÎN CURS DE EXECUȚIE (din documentație);

Art.32. Concretizarea prezenței persoanelor mai sus amintite se face prin semnarea PROCESELOR VERBALE din CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI întocmită de către DIRIGINTELE DE ȘANTIER.

Art.33. Anunțarea de către BENEFICIAR / DIRIGINTE DE ȘANTIER se va face înainte cu 2 zile lucrătoare;

CAP.3 - ONORARII

Art.34. Valoarea proiectului ce face obiectul prezentului contract (onorariul total al ARHITECTULUI pentru misiunile de bază) este de XXXX LEI.

Art.35. Decontarea sumei de XXXX LEI ce reprezintă valoarea prezentului contract va fi următoarea:

- beneficiarul se obligă să achite un **avans de 10%** (aplicat fiecărei etape) la data semnării prezentului contract;
- diferența rezultată dintre valoarea contractului și avans urmează a fi achitată conform termenelor prevăzute la Art.28 și Art.36.

Art.36. Defalcarea plăților se va face funcție de etapele și termenele proiectului astfel:

- 20% (din restul de achitat)= XXXX LEI, aferent etapei 1.
- 15% (din restul de achitat)= XXX LEI, aferent etapei 2.
- 45% (din restul de achitat)= XXXX LEI, aferent etapei 3.
- 15% (din restul de achitat)= XXX LEI, aferent etapei 4.
- 5% (din restul de achitat)= XXX LEI, aferent etapei 5.

Art.37. Suma ce reprezintă valoarea prezentului contract **nu include și taxele aferente avizelor și acordurilor emise de autorități**, acestea urmând a fi stabilite prin calculația făcută de fiecare instituție în parte; deasemenea nu include taxa pentru Autorizația de Construire impusă de către Primăria emitentă.

Art.38. Efectuarea plăților se va face la momentul depunerii / predării documentațiilor stabilite la Art.28, pe baza facturilor emise de către PROIECTANT.

Art.39. Sumele și termenele din prezentul contract au fost negociate între părți și acceptate prin semnătură.

CAP.4 - ALTE CLAUZE ȘI PRECIZĂRI

Art.40. Documentația proiectului (parte scrisă și parte desenată) se va întocmi și preda în 2 (două) exemplare originale printate -secțiunea DTAC și 1 (un) exemplar original printat -secțiunea PT-DDE.

Art.41. Termenele din cuprinsul prezentului contract, exprimate în număr de zile, se referă în toate cazurile, la zile lucrătoare.

Art.42. Ambele părți convin să păstreze deplina confidențialitate asupra conținutului lucrării și a modului de derulare a contractului față de persoane fizice sau juridice care nu au legătură cu obiectul contractului.

Art.43. FORȚA MAJORĂ exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract pe toată durata în care aceasta acționează, dar fără a prejudicia drepturile părților ce li se cuveneau până la apariția forței majore. După încetarea forței majore responsabilitățile contractuale reintră în vigoare.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare din care un exemplar pentru PROIECTANT și unul pentru BENEFICIAR.

PROIECTANT,
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
reprezentat prin,
ARH. ANDREICUȚ IOAN SABIN

BENEFICIAR,
GLIGOR TIBERIU