



ONORARIILE DE REFERINȚĂ

aprobate de Conferința Națională a OAR din 30-31 mai 2005

ONORARIUL (TARIFUL DE PROIECTARE) constituie, conform Legii 184/2001, republicată, **un drept al arhitectului**, negociat în mod liber cu beneficiarul (clientul) și reprezintă costurile pentru îndeplinirea tuturor misiunilor de proiectare la care s-a angajat acesta.

Prin asumarea proiectării unei investiții, prin soluțiile propuse, arhitectul (proiectantul) practic își asumă, printre altele, și responsabilitatea bunei gestionări a resurselor financiare destinate de către beneficiar (client) pentru realizarea lucrării respective.

Având în vedere și numai acest aspect al practicii de proiectare, onorariul, aplicat la nivelul recomandat de Ordinul Arhitecților din România, caută să asigure un nivel financiar corespunzător îndeplinirii în cele mai bune condiții a tuturor misiunilor profesionale asumate prin contract, cu respectarea legislației în vigoare și a tuturor exigențelor consacrate în practica profesională.

Tendința unor beneficiari (clienți) de a încredința proiectarea unei construcții numai după criteriul celui mai mic onorariu și eventuala acceptare a acestuia de către arhitect are consecințe negative, care se reflectă atât în nivelul calitativ al proiectului cât și al viitoarei lucrări.

Realitatea constatată în practica din ultimii ani ne arată, fără excepție, că acceptarea unor onorarii subevaluate (injuste) nu asigură bugetul de timp și interesul necesar unui studiu aprofundat și complet al problemelor ridicate de tema beneficiarului și pentru găsirea soluțiilor optime la lucrarea de proiectare contractată, în final fiind afectate grav atât interesele beneficiarului (clientului) cât și prestigiul arhitectului și al profesiei.

Valoarea contractată pentru un proiect trebuie să rezulte din însumarea onorariilor de proiectare recomandate pentru misiunile (serviciile) de bază, suplimentare și a altor servicii conexe proiectării care fac obiectul contractului.

A - SERVICII DE BAZĂ

Serviciile de bază (uzuale, ordinare, normale) reprezintă totalitatea misiunilor, conform legislației, ce sunt necesare pentru întocmirea proiectului pentru un obiectiv de investiții, a documentațiilor pentru obținerea avizelor și autorizației de construire, a documentațiilor de execuție destinate contractării lucrărilor, urmărirea de șantier; acestea sunt misiuni necesare și obligatorii pentru realizarea în bune condiții a lucrărilor de construire, refuncționalizare, extindere, reparație sau reabilitare a unei clădiri, corp de clădire, ansamblu de clădiri, etc.

Serviciile de bază ocupă în sine întreg procesul de proiectare și urmărire a lucrărilor de execuție, până la recepția finală a lucrărilor. Serviciile de bază includ și coordonarea, în calitate de șef de proiect, a echipelor de proiectanți de specialitate, indiferent dacă aceștia sunt angajați de arhitect, constructor sau beneficiar.

B - FAZELE DE PROIECTARE INCLUSE ÎN ONORARIUL DE BAZĂ

Tema de proiectare - elaborarea proiectului se face conform temei de proiectare stabilită de către beneficiar. Aceasta determină concepția de realizare a unei construcții, exprimând intențiile investiționale, solicitările funcționale și alte opțiuni ale beneficiarului, completate și definitive cu condiționările tehnico-urbanistice generate de amplasament, coroborate cu prevederile din legislația și normativele tehnice în vigoare, stabilite în colaborare cu arhitectul-șef de proiect și, după caz, cu alți specialiști. **Elaborarea și definitivarea temei de proiectare (studiile de temă) nu sunt incluse în onorariul de bază.**



În onorariul de bază sunt incluse următoarele faze de proiectare:

1 - ANTEPROIECTUL (proiectul preliminar, studiul de fezabilitate)

OBIECTIVE:

- propunerea soluțiilor de ansamblu, coordonate cu condițiile urbanistice, prevederile legislației în vigoare și cu mijloacele financiare ale investitorului;
- definirea condițiilor contractuale.

CONȚINUT:

- documentații ce prezintă soluții de arhitectură și tehnice, estimări ale costului și duratei execuției (ilustrarea temei de proiectare).

2 - PROIECTUL TEHNIC - P.T.

OBIECTIVE:

- întocmirea tuturor documentațiilor ce includ concepția de realizare a unui obiectiv de investiții, pe baza cărora se execută lucrările de construcții autorizate, se urmărește și se controlează calitatea acestora.

CONȚINUT:

- proiecte tehnice pe specialități: arhitectura, structura de rezistență și instalațiile aferente construcției (piese scrise și desenate), inclusiv listele cu cantitățile de lucrări și materiale (antemăsurătorile) și caietele de sarcini.

2.1 - P.A.C. - documentațiile pentru obținerea avizelor și proiectul pentru autorizația de construire (conform Legii 50/1991, republicată, sunt un extras din proiectul tehnic și se definesc ca o subfază a proiectului tehnic)

OBIECTIVE:

- întocmirea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor și autorizației de construire, impuse prin Certificatul de Urbanism.

CONTINUT:

- fișe tehnice și documentații cu extrase din proiectele tehnice pe specialități pentru obținerea avizelor incluse în ACORDUL UNIC;
- proiectul pentru autorizația de construire - P.A.C.

3 - DETALIILE DE EXECUȚIE - D.E.

OBIECTIVE:

- asigurarea cu detalii care să respecte întocmai proiectul tehnic, autorizația de construire, prescripțiile regulamentare în vigoare, cerințele investitorului și coordonarea acestor detalii cu antreprenorii și furnizorii.

CONȚINUT:

- documentații de detaliu necesare pe parcursul execuției.

4 - URMĂRIREA DE ȘANTIER ȘI RECEPȚIA LUCRĂRILOR EXECUTATE

OBIECTIVE:

- îndeplinirea obligațiilor privind prezența arhitectului (proiectantului) pe șantier, conform legislației în vigoare (Legea 10/1995, Legea 50/1991 republicată și Legea 184/2001 republicată).

CONȚINUT:

- verificarea conformității lucrărilor de execuție cu autorizația de construire;
- participarea la certificarea fazelor determinante stabilite prin programul de urmărire a calității execuției prevăzut în PT;
- stabilirea soluțiilor de remediere a eventualelor erori de proiectare;
- participarea la recepția lucrărilor executate.

NU SUNT INCLUSE ÎN ONORARIUL DE BAZĂ:

- consultanța de specialitate din faza precontractuală;



- elaborarea și definitivarea temei de proiectare;
 - verificarea tehnică a proiectului;
 - expertiza tehnică;
 - studiile privind terenul (geotehnic, ridicarea topo);
 - studiile de specialitate (de impact asupra mediului, de inserție în situri protejate și privind monumentele istorice);
 - amenajările incintei (sistematizarea verticală, alei, drumuri, împrejmuiri);
 - decorațiunile interioare;
 - releveele;
 - proiectul pentru autorizația de desființare;
 - proiectul pentru autorizarea organizării de șantier;
 - documentațiile pentru avizele/acordurile specifice (stabilite prin Ord. MLPTL nr. 1943/2001);
 - obținerea avizelor/acordurilor și autorizațiilor;
 - asistența tehnică (ca formă de supraveghere profesională, permanentă sau periodică, a executării lucrărilor de construire);
 - cheltuielile de deplasare în afara localității de reședință a proiectantului.
- Aceste documentații și servicii se vor tarifa separat, în funcție de caz putându-se utiliza și baza orară.

C - DEFALCAREA ONORARIULUI DE BAZĂ PE FAZE DE PROIECTARE

Nr. crt.	FAZA DE PROIECTARE	ONORARIUL (%)
1	ANTEPROIECTUL (studiu de fezabilitate)	15-20
2	PROIECTUL TEHNIC - PT (inclusiv antemăsurătorile și caietele de sarcini)	40-45
2.1	PAC și documentațiile pentru obținerea avizelor/acordurilor	10
3	DETAIIILE DE EXECUȚIE - DE	30
4	Urmărirea de șantier și recepția lucrărilor executate	5

NOTĂ:

- a - Însurarea tuturor fazelor trebuie să fie de 100%, primele două faze, dar și celelalte putând varia în funcție de gradul de complexitate a proiectelor.
- b - Avansul la contract, stabilit de la caz la caz la negocierea acestuia, poate fi de 10 - 30% și se va deduce din fiecare fază de proiectare contractată.
- c - Onorariul de bază se referă la un proiect complex (care include toate specialitățile), din care onorariul pentru proiectul de arhitectură se recomandă să reprezinte 40-60% din total, funcție de caz.
- d - Onorariul pentru arhitectul șef de proiect reprezintă o cotă de 6-10% din total și nu este inclusă în partea de arhitectură.



CALCULUL ONORARIILOR DE REFERINȚĂ

1. CALCULUL ONORARIILOR DE BAZĂ SUB FORMĂ DE COTE PROCENTUALE DIN VALOAREA DE INVESTIȚIE

a - Calculul onorariilor pe baza unui procent din valoarea lucrărilor este recomandat pentru evaluarea serviciilor de bază mai înainte descrise.

b - Valoarea totală a lucrărilor, certificată de arhitect, cuprinde următoarele:

i. - Valoarea tuturor lucrărilor executate, proiectate de arhitect și de subcontractanții /consultanții coordonați de către acesta (fie că sunt incluși în contractul arhitectului sau sunt subiectul unor contracte separate de care arhitectul nu poate fi răspunzător). Arhitectul va fi informat de costurile acestor contracte separate.

ii. - Valoarea totală a lucrărilor include de asemenea și costul mobilierului fix și al tuturor echipamentelor.

iii. - Atunci când echipamente speciale nu au fost incluse în calculul valorii totale a lucrărilor, arhitectul are dreptul la un onorariu suplimentar pentru lucrările executate în legătura cu aceste echipamente speciale.

iv. - Când lucrările de construcție se vor executa în regie proprie, costul va fi estimat de arhitect ca și cum lucrările ar fi încredințate unui antreprenor.

v. - Când clientul este un antreprenor, se va stabili un protocol între arhitect și client care va stipula valoarea totală a lucrărilor incluzând și încheierea de deviz a antreprenorului (respectiv cheltuielile indirecte și profitul).

c - Pentru calculul onorariilor de referință privind proiectarea construcțiilor, acestea se împart în 5 clase de tarifare, conform TABELULUI 1. Pentru estimarea valorii de investiție se pot folosi indicii de cost (Euro/mp suprafața desfășurată) precizați în TABELUL 2.

d - Cotele procentuale din valoarea de investiție sunt precizate în TABELUL 3 pentru programe dezvoltate în clădiri noi.

e - Onorariul de bază rezultat conform cotelor din tabelul 3 se corectează după caz, cu următorii factori de influență specifici:

i. - **1,2** la construcțiile proiectate pe terenuri dificile de fundare

ii. - **1,1** la construcțiile calculate pentru gradele seismice de la 7 până la 7,5

iii. - **1,15 ÷ 1,2** la construcțiile calculate pentru gradele seismice mai mari de 7,5

iv. - **1,2 ÷ 1,3** la construcțiile pentru care calculele de asigurare la seisme se impun realizate și în domeniul postelastice

v. - **1,4 ÷ 1,8** la clădirile foarte înalte (peste P + 12) proiectate în condiții de unicat

vi. - **1,1 ÷ 1,2** la proiectele ale căror programe se dezvoltă în clădiri existente

1.1 Refolosirea proiectelor

În situația refolosirii/adaptării proiectului unui obiect se va aplica o **reducere a onorariilor cu următoarele procente:**

f. - **10%** când din fondul de date de proiectare refolosit dintr-un proiect se preiau numai elemente parțiale, soluții, principii orientative.

g. - **35%** în situațiile de refolosire cu modificări care antrenează în proiectare mai multe specialități, elaborări de soluții, calcule tehnice și economice, modificări de fațade sau de funcțiuni locale.

h. - **50%** în situația adaptării proiectului la teren, a branșării funcționale la infrastructura edilitară.

1.2 Intervenții la clădiri existente

i. - În situația în care programele listate de **tabelul 1** și cele asimilate lor sunt dezvoltate în clădiri existente prin intervenții de modernizare, extindere, refuncționalizare, restaurare, consolidare și/sau reparare, onorariile se corectează cu un factor care are valoarea între **1,1 ÷ 1,2**.

j. - Când extinderile sunt evidente independente de clădirea existentă se vor folosi cotele procentuale din tabelul 3 pentru clădirea nouă și cotele procentuale majorate cu factorul mai sus pentru zona de joncțiune cu clădirea existentă.

k. - Pentru lucrările de reparații și restaurare se recomandă ca onorariile să fie stabilite în funcție de orele necesare îndeplinirii sarcinilor și tarifului orar descris la punctul 2. BAZA ORARĂ, însă se poate accepta și cota procentuală ca alternativă.

l - **În situația în care clădirea existentă pe care se face intervenția este monument- istoric/de arhitectură/cu valoare arhitecturală sau se află într-o zonă protejată onorariile se corectează cu un factor specific, stabilit după caz.**

2. CALCULUL ONORARIILOR FOLOSIND BAZA ORARĂ

2.1. Se păstrează sistemul de calcul al onorariului dat de tabelul 8.3.4. din Ordinul MLPAT 11/N în care ora medie de proiectare se stabilește conform formulei prezentate în acel document sau se poate folosi tariful orar mediu conform pct. 2.2. de mai jos.

2.2. VARIANTA CALCUL BAZĂ ORARĂ

Se recomandă tarifarea extraserviciilor după orele necesare îndeplinirii sarcinilor după următoarea formulă:

$$T_s = T_0 \times k \times T$$

Unde:

T_s - onorariul pentru servicii

T_0 - tariful orar de bază = salariul minim pe economie x 3/171,333 ore muncă/lună

k - coeficientul stabilit în funcție de activitate - conform anexa 4 ales pe baza activității prestate efectiv

T - timpul necesar îndeplinirii sarcinilor

Aplicarea tarifului orar

Unitatea de bază pentru măsurarea timpului este ora.

Următoarele tarife pot fi socotite astfel:

- pentru timpul alocat deplasărilor, așteptării, statului la dispoziție se aplică un tarif de 60% din tariful orar; Nu se iau în calcul deplasările în interiorul localității;
- tariful suplimentar pentru lucru între orele 20 și 6 este de 30% din tariful orar; în cadrul zilelor de odihnă și sărbătorilor naționale considerate zile de odihnă tariful suplimentar este de 60%;
- tariful pentru urmărirea lucrărilor de execuție nu poate fi perceput pentru o perioadă de mai puțin de 4 ore;
- în cazul deplasărilor în afara localității se iau suplimentar în calcul orele petrecute pe drum.

Tariful orar mediu se poate stabili pornind de la cea mai mică și cea mai mare valoare a coeficientului de activitate.

Tarif zilnic mediu

Se poate stabili un tarif zilnic mediu pe baza tarifului orar mediu, a orelor necesare în medie pe zi pentru rezolvarea sarcinilor, respectiv suplimentarea în cazul deplasărilor în afara localității.

Dacă serviciile, respectiv activitățile diferă, se pot stabili de comun acord, pe baza unei înțelegeri, mai multe tarife orare medii, respectiv tarife zilnice medii.

3. ONORARIILE PENTRU PROIECTAREA LUCRĂRILOR CU SPECIFIC PREPONDERENT ARHITECTURAL (lucrări de plastică arhitecturală și decorațiuni interioare/exteroare la clădiri, mobilare clădiri civile, amenajare peisagistică, mobilier urban și dotări stradale) sunt precizate în TABELUL 4 (tabelul 6.15.A din Ordinul MLPAT 11/N).

4 . ALTE COSTURI

Onorariile pentru alte servicii suplimentare (prezentari, relevee, planuri urbanistice zonale și de detaliu, consulting) sunt precizate în tabelele anexă 6.15.C; 7.3.C și D; 7.9.A și 8.32 preluate din Ordinul 11/N.

În afara tarifului pentru activitatea de proiectare propriu-zisă se mai iau în calcul următoarele costuri:

- Cheltuieli de multiplicare, legătorie, de exemplu pentru situația în care se doresc mai multe exemplare din proiectul de autorizare în afara celor două ce se oferă în serviciile de bază.
- Cheltuieli suplimentare aprobate de beneficiar pentru transport, cazare și masă, acoperirea costurilor suplimentare pentru delegări prelungite, convorbiri internaționale, transmisii fax.
- Relația cu autoritățile, alte eventuale costuri care trebuie suportate de beneficiar.
- Cheltuieli de brevetare, prototipuri și altele legate de drepturile de autor cu care beneficiarul este de acord.
- Plata poliței pentru asigurarea proiectului cerută de beneficiar.
- Soluții ce necesită tehnologii speciale cerute de beneficiar, machete ale obiectului, și alte cheltuieli ce decurg din acestea.
- Orice alte cheltuieli (de exemplu traducerea documentației) asupra cărora se cade de comun acord cu beneficiarul.

Pentru suplimentarea cheltuielilor, arhitectul este obligat să țină o evidență, care să poată fi consultată de către beneficiar.

TABELUL 1

Împărțirea în clase de tarificare a programelor de arhitectura pentru construcții

▪ **Clasa I (problemă simplă, cerințe de proiectare reduse)**

- construcții ce nu se ridică la rang de clădire : - șoproane, tarabe de piață acoperite
 - parcaje acoperite,
 - stații transport urban în comun etc.
- construcții agricole fără fluxuri tehnologice : - depozite pe un nivel,
 - silozuri,
 - grajduri, sere, etc.
- construcții industriale fără fluxuri tehnologice :
 - ateliere,
 - depozite pe un nivel etc.
- construcții comerciale simple : - chioșcuri,
 - mici pavilioane etc.
- anexe utilitare și gospodărești (pavilion poartă, depozit gunoi)
- amenajări de spații verzi, mobilier urban și de grădină etc.

▪ **Clasa II (problemă medie, cerințe de proiectare medii)**

- construcții agricole cu fluxuri tehnologice : - grajduri mari,
 - mori,
 - pivnițe de vinuri
 - construcții pentru îmbuteliere,
 - construcții pt. prelucrarea fructelor etc.
- construcții industriale cu fluxuri tehnologice : - service,



- brutărie,
- tipografie;
- dep. multietajate sau pe nivel pt. materiale periculoase
- anexe pentru instalați: (centrale termice, de ventilațe, posturi de transformare etc.)
- garaje pentru automobile
- construcți subterane simple (garaje, tuneluri, adăosturi, rezervoare de apă etc.),
- clăiri militare și polițienești simple
- clădiri de locuit :
 - casă unifamilială sub 200 mp,
 - casă de vacanță,
 - gospodarie rurală
- clădiri comerciale :
 - magazin,
 - piață,
 - show-room
- clădiri pentru transport :
 - stație benzină,
 - spalătorie auto,
 - gară mică și construcții feroviare simple,
 - debarcader etc.
- construcții sportive și de agrement simple :
 - sală de sport,
 - sală de fitness,
 - camping
 - patinoar artificial
 - hipodrom etc.

▪ **Clasa III (problemă medie, cerințe de proiectare complexe)**

- construcții industriale cu fluxuri tehnologice complexe :
 - termocentrale,
 - crematorii de ars deseuri,
 - fabrici și uzine,
 - laboratoare industriale,
 - spalătorii de rufe, mari bucătării;
- obiective militare sau polițienești complexe :
 - stații de pompieri,
 - centre de instrucție,
 - căpităanii,
 - închisori etc.
- servicii urbane sau comunale :
 - primărie,
 - casă de cultură, cinema, expoziție, bibliotecă,
 - poșta, fast-food, frizerie, discoteca etc.
- obiective comerciale cu mai multe niveluri:- magazine, centre comerciale
- obiective turistice și de cazare:
 - pensiune, hotel, motel
 - centre pentru bătrâni
 - cămine pentru nefamiliști
 - cămine studențești
- învățământ preșcolar, general și mediu :
 - creșe, grădinițe,
 - școli generale și școli medii
 - școli profesionale,
 - centre de reeducare etc.
- clădiri pentru birouri și clădiri administrative
- clăiri de locuit :
 - case mai mari de 200 mp,
 - vile, blocuri de locuit,
 - cartiere rezidențiale.
- centre medicale de importanță locală sau zonală:
 - cabinete medicale sau veterinare,
 - farmacie,



- stație de ambulanță, etc.

- centre sportive :
 - club sportiv,
 - săli de sport cu tribune,
 - ștranduri cu bazine artificiale,
 - hipodrom cu acces public etc.
- clădiri bisericesti :
 - case parohiale,
 - mănăstiri, capele etc.
- obiective speciale :
 - grădini zoologice și case pentru animale
 - grădini botanice și case pentru plante,
 - cimitire, crematorii umane etc.

▪ **Clasa IV (problemă deosebită, cerințe de proiectare complexe)**

- clădiri complexe pentru transport :
 - gări metropolitane,
 - aeroporturi,
 - stații metrou.
- clădiri administrative complexe :
 - tribunal,
 - banca centrală,
 - ambasada,
 - arhive speciale etc.
- învățământ universitar: facultăți, centre universitare
- clădiri de cazare și comerciale reprezentative :
 - hotel mare,
 - magazin universal, etc.
- obiective culturale și de agrement complexe :
 - teatru, sala de concerte,
 - circ,
 - cazinou,
 - muzeu, galerie de artă,
 - studio de radio și de televiziune etc.
- clădiri de cult:
 - biserica, catedrala.
- clădiri din sistemul sanitar:
 - policlinica, centru medical,
 - laboratoare medicale,
 - centre de reabilitare, sanatorii,
 - băi publice etc.
- obiective sportive reprezentative:
 - stadion,
 - sala mare de sport cu public,
 - piscina olimpică cu public etc.

▪ **Clasa V (problemă deosebită, cerințe de proiectare deosebite)**

- obiective culturale de excepție:
 - opera,
 - teatru de mari dimensiuni,
 - ateneu filarmonic,
 - centru național de conferințe, etc.
- obiective complexe din sistemul sanitar:
 - clinici medicale, spitale,
 - instituții medicale naționale,
 - centru de tratamente speciale și centru balnear.



TABELUL 2
VALORI MEDII ESTIMATE DE INVESTIȚIE C+I EXPRIMATE ÎN EURO/M² (suprafata desfasurata) FĂRĂ TVA

GRUPA	TIP PROGRAM	CUPRINDE	VALORI MEDII ESTIMATE (EURO/M ²)
CLASA I	problemă simplă, cerințe de proiectare reduse	construcții ce nu se ridică la rang de clădire: - șoproane, tarabe de piață acoperite - parcaje acoperite, - stații transport urban în comun etc. - construcții agricole fără fluxuri tehnologice: - depozite pe un nivel, - silozuri, - grajduri, sere, etc. - construcții industriale fără fluxuri tehnologice : - ateliere, - depozite pe un nivel etc. - construcții comerciale simple: - chioșcuri, - mici pavilioane etc. - anexe utilitare și gospodărești (pavilion poartă, depozit gunoi) - amenajări de spații verzi, mobilier urban și de grădină etc.	200
CLASA II	problemă medie, cerințe de proiectare medii	construcții agricole cu fluxuri tehnologice: - grajduri mari, - mori, - pivnițe de vinuri - construcții pentru îmbuteliere, - construcții pt. prelucrarea fructelor etc. - construcții industriale cu fluxuri tehnologice: - service,	



		- brutărie, - tipografie, - depozite multietajate sau pe un nivel pentru materiale periculoase - anexe pentru instalații: (centrale termice, de ventilație, posturi de transformare etc.) - garaje pentru automobile - construcții subterane simple (garaje, tuneluri, adăposturi, rezervoare de apă, etc.) - clădiri militare și polițienești simple clădiri de locuit: - casă unifamilială sub 200 mp	220
		- casă de vacanță	350
		- gospodărie rurală	300
		clădiri comerciale: - magazin	240
		- piața	300
		- show-room	250
		clădiri pentru transport: - stație benzina	350
		- spălătorie auto	300
		- gară mică și construcții feroviare simple	380
		- debarcader etc.	300
		construcții sportive și de agrement simple:- sală de sport	400
		- sală de fitness	380
		- camping	280
		- patinoar artificial	380
		- hipodrom etc.	450
CLASA III	problemă medie, cerințe de proiectare complexe	construcții industriale cu fluxuri tehnologice complexe: - termocentrale, - crematorii de ars deșeuri, - fabrici și uzine, - laboratoare industriale, - spălătorii de rufe, mari bucătării, etc. obiective militare sau polițienești complexe: - stații de pompieri, - centre de instrucție,	400



		- căpităanii, - închisori etc	
	servicii urbane sau comunale: - primărie		450
	- casă de cultură, cinema, expoziție, bibliotecă		500
	- poștă, fast-food, frizerie, discotecă etc.		420
	obiective comerciale cu mai multe niveluri: - magazine, centre comerciale		460
	obiective turistice și de cazare: - pensiune, hotel (1-3 stele), motel		420
	- centre pentru bătrâni		400
	- cămine pentru nefamiliști		400
	- cămine studentești		400
	învățământ preșcolar, general și mediu: - creșe, grădinițe,		380
	- școli generale și școli medii		420
	- școli profesionale		420
	- centre de reeducare etc.		420
	clădiri pentru birouri și clădiri administrative		450
	clădiri de locuit: - case mai mari de 200 mp,		400
	- vile, blocuri de locuit,		500
	- cartiere rezidențiale.		500
	centre medicale de importanță locală sau zonală: - cabinete medicale sau veterinare,		450
	- farmacie,		450
	- stație de ambulanță, etc.		450
	centre sportive: - club sportiv,		480
	- săli de sport cu tribune,		550
	- ștranduri cu bazine artificiale		600
	- hipodrom cu acces public etc.		550
	clădiri bisericesti: - case parohiale,		400
	- mănăstiri, capele etc.		680
	obiective speciale: - grădini zoologice și case pentru animale		500
	- grădini botanice și case pentru plante		500
	- cimitire, crematorii umane etc.		550
CLASA IV	problemă deosebită, cerințe de proiectare	clădiri complexe pentru transport: - gări metropolitane	820
		- aeroporturi,	1200



	complexe	- stații metrou	1000
		clădiri administrative complexe: - tribunal	900
		- bancă centrală,	1200
		- ambasadă	1000
		învățământ universitar: facultăți, centre universitare	750
		clădiri de cazare și comerciale reprezentative: - hotel mare (4-5 stele)	700
		- magazin universal,	700
		obiective culturale și de agrement complexe: - teatru, sala de concerte	1000
		- circ,	900
		- cazinou,	900
		- muzeu, galerie de artă,	1000
		- studio de radio și de televiziune etc.	1000
		obiective bisericesti: - biserică, catedrală	1700
		clădiri din sistemul sanitar: - policlinică, centru medical,	900
		- laboratoare medicale	900
		- centre de reabilitare, sanatorii,	950
		- băi publice etc	900
obiective sportive reprezentative: - stadion,	1000		
- sala mare de sport cu public	1200		
- piscină olimpică cu public etc.	1200		
CLASA V	Problema deosebita, cerinte de proiectare deosebite	obiective cultural de excepție: - operă	1500
		- teatru de mari dimensiuni	1500
		- ateneu filarmonic	1300
		- centru național de conferințe, etc.	1500
		obiective complexe din sistemul sanitar: - clinici medicale, spitale, - instituții medicale naționale, - centru de tratamente speciale și centru balnear	1500

Notă: valorile medii de investiție C+I exprimate în EURO/m² vor fi actualizate în fiecare an de grupul de lucru privind onorariile și exercitarea profesiei.



TABELUL 3

CALCULUL ONORARIILOR DE BAZĂ SUB FORMĂ DE COTE PROCENTUALE
DIN VALOAREA DE INVESTIȚIE PENTRU CONSTRUCȚII NOI

Nr. crt.	Tranșe de calcul din valoarea de investiție (fără TVA)	CLASA I cota% euro	CLASA II cota% euro	CLASA III cota% euro	CLASA IV cota% euro	CLASA V cota% euro
	<i>cost C+M / mp (euro)</i>	≤ 240	350	500	700	≥ 950
1	tranșa minimă până la 40 000 euro onorariu de proiectare	5% 2 000	6,25% 2 500	7,5% 3 000	8,75% 3 500	10% 4 000
	<i>onorariu / mp Ad. (euro)</i> <i>mp</i>	12,0 165	22,0 115	37,5 80	61,5 57	95,0 42
2	40 000 - 120 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	4,6% 5 680	5,75% 7 100	6,9% 8 520	8,05% 9 940	9,2% 11 360
	<i>onorariu / mp Ad. (euro)</i> <i>mp</i>	11,4 500	20,6 345	35,5 240	58,4 170	91,0 125
3	120 000 - 360 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	4,2% 15 760	5,25% 19 700	6,3% 23 640	7,35% 27 580	8,4% 31 520
	<i>onorariu / mp Ad. (euro)</i> <i>mp</i>	10,5 1500	19,0 1035	32,8 720	53,5 515	84,0 375
4	360 000 - 1 100 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	3,8% 43 880	4,75% 54 850	5,7% 65 820	6,65% 76 790	7,6% 87 760
	<i>onorariu / mp AD (euro)</i> <i>mp</i>	9,5 4580	17,5 3140	29,9 2200	48,9 1570	75,6 1160
5	1 100 000 - 3 300 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	3,4% 118 680	4,25% 148 350	5,1% 178 020	5,95% 207 690	6,8% 237 360
	<i>onorariu / mp AD (euro)</i> <i>mp</i>	8,6 13800	15,7 9430	27,0 6600	44,2 4700	68,2 3480
6	3 300 000 - 10 000 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	3,0% 319 680	3,75% 399 600	4,5% 479 520	5,25% 559 440	6,0% 639 360
	<i>onorariu / mp AD (euro)</i> <i>mp</i>	7,7 41500	14,0 28570	24,0 20000	39,1 14300	60,7 10525



7	10 000 000 - 30 000 000 e. onorariu de proiectare tranșe cumulate	2,6% 839 680	3,25% 1 049 600	3,9% 1 259 520	4,55% 1 469 440	5,2% 1 679 360
	<i>onorariu / mp AD (euro)</i> <i>mp</i>	6,7 <i>125000</i>	12,2 <i>85715</i>	21,0 <i>60000</i>	34,2 <i>42900</i>	53,2 <i>31580</i>
8	peste 30 000 000 euro onorariu de proiectare tranșe cumulate	2,2% 	2,75% 	3,3% 	3,85% 	4,4%
	<i>onorariu / mp AD (euro)</i> <i>mp</i>	5,7	10,4	18,0	29,0	46,0

- onorariile de proiectare prezentate sunt rezultatul calculului corespunzator limitei superioare a tranșei respective;
- pentru proiectarea organizării de șantier se pastreaza cotele procentuale din Ordinul 11N.

**TABELUL 4**

(conform Ordinului MLPAT 11N, tabelul 6.15.A)

**COTE PROCENTUALE DIN VALOAREA DE INVESTIȚIE PENTRU PROIECTAREA LUCRĂRILOR
CU SPECIFIC PREPONDERENT ARHITECTURAL****CLASIFICAREA LUCRĂRILOR**

- **Grupa I** – Lucrări de plastică arhitecturală și decorațiuni interioare / exterioare la clădiri
- **Grupa II** – Mobilare clădiri civile
- **Grupa III** – Amenajare peisagistică
- **Grupa IV** – Mobilier urban și dotări stradale

Proiectarea pieselor unicat, prototipuri se calculează distinct conform ordin MLPAT 11/N din 01.06.1994

Lucrările cu tratare plastică deosebită, prevăzute în art. 6.15.A la toate grupele, vor fi tarifate cu aplicarea unui factor de influență specific $k = 1,25$



Nr. crt.	Tranșa de calcul din valoarea de investiție (fără TVA)	Grupa I decorațiuni interioare/exteroare	Grupa II mobile clădiri civile	Grupa III Amenajare peisagistică	Grupa III Mobilier urban și dotări stradale
	Euro cota %	Euro cota %	Euro cota %	Euro cota %	Euro cota %
1	tranșa minimă până la valoarea de proiectare tranșe cumulate	20 % 288,0	14 % 201,6	18 % 259,2	12 % 172,8
2	de la 1 440 la valoarea de proiectare tranșe cumulate	16 % 1 209,6*	12 % 892,8*	15 % 1 123,2*	10 % 748,8*
3	de la 7 200 la valoarea de proiectare tranșe cumulate	12 % 2 937,6*	11 % 2 476,8*	12 % 2 851,2*	9 % 2 044,8*
4	de la 21 600 la valoarea de proiectare tranșe cumulate	9 % 5 529,6*	10 % 5 356,8*	10 % 5 731,2*	8 % 4 348,8*
5	de la 50 400 la valoarea de proiectare tranșe cumulate	8 % 13 017,6*	9 % 13 780,8*	8 % 13 219,2*	7 % 10 900,8*
6	de la 144 000 la valoarea de proiectare tranșe cumulate	7 % 28 137,6*	8 % 31 060,8*	6 % 26 179,2*	6 % 23 860,8*
7	tranșa peste	5 % 360 000	7 %	4 %	5 %

* onorariile prezentate sunt rezultatul calculului corespunzător limitei superioare a tranșei respective



TABEL 5

Coeficientul în funcție de activitatea prestată - pentru tarifarea orară a serviciilor

Proiectant arhitect cu experiență de peste 10 ani - coeficient 7 - 9

Situații care impun cunoștințe profesionale și experiență deosebite, îndrumare teoretică în situații deosebite și de mare responsabilitate în cadrul procesului de proiectare, proiectare de amenajări interioare, consultanță, reprezentare, activitate de proiectare ce presupune responsabilitate, cunoștințe în domeniul protecției monumentelor și a amenajării teritoriului. Pregătire profesională universitară, drept de semnatura, cunoașterea unei limbi străine cel puțin la nivel mediu.

404 474 ROL – 520 038 ROL

Arhitect proiectant - coeficient 5 - 6

Cunoștințe profesionale largi, situații care impun experiență profesională, activități de creație ce presupun responsabilitate, îndrumarea procesului de proiectare, rezolvarea unor părți ce necesită cunoștințe profesionale deosebite, activitate de proiectare ce presupune responsabilitate, cunoștințe în domeniul protecției monumentelor, activitate de generare de imagini pe calculator. Pregătire profesională universitară și drept de semnatura.

288 910 ROL – 346 692 ROL

Arhitect stagiar - coeficient 4

Activități ce presupun responsabilitate efectuate sub îndrumare, rezolvarea independentă a părților ce necesită cunoștințe profesionale medii, proiectant repartizat, supraveghetor tehnic, pregătește devizele fără prețuri, analiza prețurilor și verificarea facturilor. Pregătire profesională universitară, cunoștințe de aplicații de arhitectură pe calculator.

231 128 ROL

Desenator/Tehnician CAD - coeficient 3

Activitate tehnică sau birocratică desfășurată sub îndrumare, rezolvarea unor părți repetitive ce necesită cunoștințe de specialitate obișnuite, tehnician, devizier, activități de prelucrare de date pe calculator și de secretariat. Pregătire profesională medie.

173 346 ROL

Secretar birou - coeficient 2

Activități învățate desfășurate sub îndrumare, desenator tehnic, dactilograf și activități ajutoare. Pregătire medie, cel puțin 3 ani de activitate profesională.

115 564 ROL

Observație:

Valorile calculate sunt valabile pentru un salariu minim pe economie de 3 300 000 ROL/lună.

**Tabel anexă 6.15 C****Ordinul 11/N din 01.06.1994****Bază tarifară pentru întocmire de planșe, planuri sau detalii la scări mari
impuse în condiții tehnologice speciale sau pentru prezentări**

$$T = (75 b^d_k \times P + n_i \times \sum b^d_k \times e_j) \times T_0 \text{ (lei)}$$

Nr. crt.	Complexitatea și densitatea desenului	Dificultate de concepție		
		redușă	normală	deosebită
1	0,6	1,0	1,0	1,0
2	1,0	1,7	1,7	3,0
3	1,6	2,7	2,7	3,8
4	2,5	3,0	3,0	5,0

În care **T** - tariful în lei calculat pentru realizarea unei planșe, plan sau detalii

T₀ - tariful CCP stabilit conform pct. 5.11 din Ordinul 11/N (echivalent oră medie de proiectare a firmei)

P - suprafața planșei măsurată în m.p.

n_i - parametru caracteristic scării planșei: (1:1) n₁=50; (1:5) n₂=40

(1:10) n₃=35; (1:20) n₄=25; (1:50) n₅=15; (1:100) n₆=10; sub (1:1000) n₇=5

b^d_k - idem se extrage din tabel numai pentru dificultatea de concepție redusă

e_j - numărul de elemente de arhitectură caracteristice, tratate distinct pe planșe; în cazul plășelor de ansamblu numărul de detalii caracteristice, clasice sau originale adaptate; pentru planșele de detalii, numărul de elemente caracteristice de plastică arhitecturală, tratate distinct în alcătuirea detaliului etc.

Numărul de elemente se evidențiază grupat, pe categorii având caracteristici similare determinate de scara de realizare (**n_i**) și de complexitatea lucrării definită prin dificultatea soluțiilor și densitatea elementelor studiate pentru documentație (**b_k**).



Tabel anexă 7.3 C și D
Ordinul 11/N din 01.06.1994
Planul urbanistic zonal (C) sau/și de detaliu (D)
(planuri de amplasare)

T_0 (oră medie de proiectare a firmei) /ha (lei)

Nr. crt.	Tranșa de suprafață ha	În zona urbană		În zona rurală	
		scara 1:500	scara 1:2000	scara 1:500	scara 1:2000
1	tranșa minimă (1:500) 1	1000	-	700	-
	tranșa minimă (1:2000) 2	-	830	-	460
	valoare proiectare minimă pe tranșe	1000. T_0	1660. T_0	700. T_0	920. T_0
2	tranșa de la minim 4	790	608	480	360
	valoare proiectare tranșe cumulate	3370. T_0	2876. T_0	2140. T_0	1640. T_0
3	tranșa de la 4-10	490	461	300	224
	valoare proiectare tranșe cumulate	6310. T_0	5642. T_0	3940. T_0	2984. T_0
4	tranșa de la 10-50	230	215	205	150
	valoare proiectare tranșe cumulate	15510. T_0	14242. T_0	12140. T_0	8964. T_0
5	tranșa de la 50-100	170	167	125	110
	valoare proiectare tranșe cumulate	24010. T_0	22592. T_0	18390. T_0	14484. T_0
6	tranșa peste 100	140	133	110	80

Pentru studii la scara 1:1000 se interpolează valorile scărilor 1:500 și 1:2000.



Tabel anexă 7.9.A.
Ordinul 11/N din 01.06.1994
Bază tarifară pentru întocmire de relevee

T_0 (oră medie de proiectare a firmei) /mp (lei)

Nr. crt.	Tranșă de suprafață construită (sectorizată sau verticală) relevată (înscrisă pe o planșă) mp	Dificultatea condițiilor și elementelor de relevat		
		clădiri simple structurate ordonat	clădiri structurate neordonat	clădiri cu probleme și densitate de elemente f. mare
1	tranșă minimă până la 50 valoare proiectare minimă pe tranșă	1,5 75. T_0	1,8 90. T_0	2,4 120. T_0
2	de la 50 la 200 valoare proiectare tranșe cumulate	1,1 240. T_0	1,4 300. T_0	2,1 345. T_0
3	de la 200 la 500 valoare proiectare tranșe cumulate	0,8 480. T_0	1,1 630. T_0	1,7 945. T_0
4	de la 500 la 2.000 valoare proiectare tranșe cumulate	0,6 1380. T_0	0,9 1980. T_0	1,4 3045. T_0
5	tranșă peste 2.000	0,5	0,7	1,2

**Tabel 8.32****Ordinul 11/N din 01.06.1994****Tarif pentru activități de consulting tehnic, tehnologic, tehnico-economic, etc.,
privind probleme generale de specialitate sau specific de lucrari elaborate**

$$T = 3 \times T_0 + K \times C \text{ (lei)}$$

În care:

T_0 = tariful/u.CCP stabilit conform prevederilor de la pct. 5.11 din Ordinul 11/N (echivalent oră medie de proiectare a firmei)

(**K**) = coeficient de **complexitate**, corelat cu **gradul profesional** statuat specialistului (prin condițiile concurențiale de piață), precum și cu **gradul de detaliere, volumul și importanța** problemelor solicitate în **consulting**; acesta are următoarele valori:

K1 = 0,7 - redusă

K2 = 1,0 - simplă

K3 = 1,7 - mare

K4 = 2,5 - deosebită

(**C**) = reprezintă **valoarea** conținutului **activității** depusă de consultantul specialist (personal sau în echipă), precum și aceea corespunzătoare **manoperei, informațiilor și documentațiilor** folosite din patrimoniul tehnic și tehnologic al proiectantului, a **modului de prezentare** și a conținutului **fundamentărilor** debitate la cerere, precum și a **gradului de detaliere** a materialului și a **soluționărilor** prin care se angajează să răspundă tuturor problemelor solicitate prin **consultanță**.

Valoarea (C) se determină astfel:

Alternativa 1: în situația solicitării unui **răspuns de specialitate**, redactat complet (memoriu, note, planuri, soluții, proiect pentru părți de lucrări sau obiective etc.), care se pune la dispoziția beneficiarului sub formă de **documentație**, pentru ca acesta să fie utilizată în condițiile convenite în comun, valoarea consultanței se determină cu $C1 = 0,2 \times T_b$. Valoarea (T_b) reprezintă **tariful de bază** (în lei) al lucrării, părții de lucrare, al planurilor, detaliilor, etc., la care se referă **consultanța** solicitată (**recalculată** actualizat ori așa cum a fost înregistrată cu **valoare de patrimoniu**, de către proiectant în banca de date a unității sale, sau **indexată**, după caz).

Alternativa 2: în situația acordării unui **consulting complex** asupra unor documentații, studii sau proiecte, referitoare la întregul proiect ce nu poate fi desfășurat în subansamble (analize tehnico-economice, testări, variante comparative opționale, etc.) cu răspunsuri sintetice (însă, **fără documentații și detalii în scris**), valoarea consultanței se va putea determina cu $C2 = 4,2 \times \sqrt{T_b/T_0}$

Alternativa 3: în situația **acordării** unei **consultanțe** cu caracter **general** (probleme teoretice, consultări tehnice, tehnologice, tehnico-economice juridice, etc.), precum și în cazul **elaborării** unor **lucrări speciale** - care nu pot fi încadrate în tarife asimilate lor - **valoarea consultanței** - ori/și - a **documentației respective** se va determina cu $C3 = T_b \times \Sigma N$. În relație, ΣN reprezintă numărul de unități CCP convenționale efectiv consumate de **specialistul** consultant ($N1$), inclusiv al **echipei** de lucru ($N2$) - dacă este cazul - la care se vor adăuga cote de părți de ore apreciate - realist și rezonabil - pentru acoperirea contravalorii **activității** ($N3$) aferente **documentării** și preluării de **date, scheme, soluții, detalii** sau alte informații necesare **răspunsurilor** cerute (extrase din activitățile de specialitate ce au fost prestate anticipat fie de firmă, fie de specialistul proiectant).



NOTĂ - În conformitate cu prevederile Legii 184/2001, republicată, după aprobarea în Conferința Națională a OAR, ONORARIILE DE REFERINȚĂ urmează să fie avizate și de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și de către Ministerul Culturii și Cultelor.



MODELE DE CONTRACTE DE PROIECTARE

Propunerea formei de contract aparține de regulă arhitectului (proiectantului).

Contractele de proiectare prezentate în continuare corespund majorității tipurilor de lucrări de proiectare în construcții. În funcție de specificul lucrărilor de proiectare contractate în fiecare caz în parte, de volumul acestora sau de natura obligațiilor asumate de părți, el se poate completa cu clauze specifice sau se poate reduce prin scoaterea acelor clauze care nu au obiect.

Pentru a fi opozabil în justiție, în caz de litigii ce nu se pot rezolva pe cale amiabilă, este bine să se asigure o formă cât mai completă și precisă redactării contractului. La lucrări de proiectare cu valoare sau/și complexitate mare este recomandabil ca redactarea contractului să se facă cu colaborarea unui jurist.

MODELUL 1

CONTRACT DE ARCHITECT

PARTEA I - CLAUZE GENERALE

(Regulament referitor la misiunile și onorariile arhitecților)

A - GENERALITATI

1. Prezentul contract stabilește drepturile și obligațiile părților ce încheie un contract de misiuni și onorarii de arhitectură și precizează bazele unei remunerații echitabile a arhitectului.

2. Raporturile de drept dintre părți sunt reglementate de :

- contractul semnat de părți (partea I a - clauze generale + partea a II a - clauze specifice)
- legea dreptului de autor nr. 8/1996
- legea privind autorizarea construcțiilor nr. 50/1991 republicată
- legea calității în construcții nr. 10/1995
- legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001

3. Definiții:

INVESTITOR = persoana fizică sau juridică (privată sau de stat) pentru care se efectuează misiunea / misiunile și care plătește onorariile.

ARCHITECT = arhitecți, birouri / societăți de arhitectură înscrise în Tabloul Ordinului Arhitecților din România

ANTREPRENOR = societatea / societățile asociate (indiferent de forma de proprietate) care va / vor executa efectiv lucrările pe șantier..

CONTRACT = Caietul de Clauze generale + Caietul de clauze specifice semnate de INVESTITOR și ARCHITECT

4. ARCHITECTUL trebuie să se comporte în virtutea conștiinței sale profesionale și să-și pună în aplicare toate cunoștințele de specialitate pentru a respecta interesele INVESTITORULUI.

ARCHITECTUL va ține cont de toate informațiile profesionale și legislația în vigoare aduse la zi.

5. INVESTITORUL are obligația să transmită ARCHITECTULUI toate documentele referitoare la investiția în cauză.

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



7. ARHITECTUL, cu acordul INVESTITORULUI este în drept să reprezinte INVESTITORUL față de terți, ca administrațiile publice, antreprenori, furnizori sau alți investitori (dacă este cazul) numai în activitățile legate direct de îndeplinirea misiunii sale.

B - RESPONSABILITATI

8. În funcție de întinderea misiunii / misiunilor precizate în Partea a II a - Clauze specifice, ARHITECTUL poate ocupa una dintre cele două poziții de mai jos :

- autor și șef de proiect coordonator
- autor și responsabil pentru partea de arhitectură

9. ARHITECTUL nu-și asumă răspunderea profesională definită prin legile și regulamentele în vigoare decât în măsura greselilor sale personale și a echipei constituite de el. El nu va putea fi tras la răspundere nici solitar nici în solidum pentru greselile comise de alți factori ce intervin în lucrare.

10. ARHITECTUL are dreptul să recurgă la colaboratori calificați în profesie dar răspunde de activitatea lor.

11. Pentru îndeplinirea misiunii ARHITECTUL se poate asocia cu colaboratori din alte specialități tehnice în funcție de amploarea lucrării sau de cerințele INVESTITORULUI. În acest caz ARHITECTUL gestionează bugetul misiunii (onorariul). Sarcinile și răspunderile fiecăruia sunt prevăzute în convenții.

12. INVESTITORUL va comunica în scris ARHITECTULUI încheierea unor contracte de colaborare cu terți, legate de obiectul prezentului contract. În acest caz terții vor încheia protocoale de colaborare cu ARHITECTUL.

13. INVESTITORUL va face apel la verificatori de proiect atestați, conform legii nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții pe care îi plătește cu onorarii ce nu fac subiectul prezentului contract.

C - DREPTUL DE AUTOR

14. După achitarea onorariilor, INVESTITORUL capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestațiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Dreptul de autor asupra proiectului aparține ARHITECTULUI.

15. ARHITECTUL rămâne proprietarul documentațiilor originale care trebuie păstrate în arhivă timp de 10 ani, în forma lor inițială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

16. ARHITECTUL are dreptul de a-și revinde lucrarea.

17. ARHITECTUL are dreptul de a publica sau face publică lucrarea, cu acordul scris al INVESTITORULUI. INVESTITORUL sau un tert pot face publică lucrarea ARHITECTULUI cu obligația menționării autorului.

18. La solicitarea ARHITECTULUI, INVESTITORUL pune la dispoziția acestuia clădirea cu trei zile înainte de recepția finală, în scopul realizării de fotografii numai pentru activități promotionale în plan profesional.

D - INDISPONIBILITATI, REZILIERI

19. Dacă pe motiv de sănătate sau alte motive de forță majoră ARHITECTUL devine indisponibil de a continua sau finaliza misiunea, înlocuitorul va fi propus numai de către ARHITECT sau împuternicitul acestuia, dar cu consimțământul INVESTITORULUI.

20. Dacă una din părți încalcă prevederile prezentului contract, este notificată de cealaltă parte și în termen de 5 zile nu remediază situația creată, partea care a făcut notificarea este în drept să rezilieze contractul, fără punere în întârziere. În acest caz, contractul încetează de drept de la data declarației de reziliere făcută de partea îndreptățită, cu confirmare de primire.



21. Orice reziliere a contractului din culpa INVESTITORULUI atrage după sine decontarea de către INVESTITOR către ARHITECT a onorariilor la zi pentru misiunile indeplinite, conform condițiilor stipulate în partea a 2 a - clauze specifice, misiuni avizate și acceptate de INVESTITOR.

22. În cazul în care INVESTITORUL din motive independente și neimputabile ARHITECTULUI hotărăște denunțarea unilaterală a contractului, acesta trebuie să notifice ARHITECTULUI cu 2 săptămâni înainte de această hotărâre. De asemenea are obligația plății la zi a serviciilor prestate de către ARHITECT.

23. Dacă reluarea lucrărilor reclamă actualizarea sau refacerea documentațiilor, acestea vor fi considerate prestații suplimentare și vor fi remunerate separat.

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

E - LITIGII

25. 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.

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

F - REMUNERAȚII

27. Pentru misiunea încredințată ARHITECTUL este remunerat de către INVESTITOR cu un onorariu care este funcție de :

- Conținutul și amploarea misiunii
- Gradul de complexitate a lucrării
- Importanța investiției în plan social

28. Onorariul ARHITECTULUI trebuie să corespundă unor prestații complete. Suma totală convenită se plătește numai dacă toate misiunile sunt îndeplinite conform contractului.

29. INVESTITORUL trebuie să achite notele de plată sau facturile prezentate de către ARHITECT în termen de 6 zile de la primire în cazul în care nu sunt obiecțiuni, iar dacă sunt obiecțiuni, în termen de 6 zile de la data soluționării obiecțiunilor de către ambele părți. În cazul nerespectării termenelor menționate anterior, ARHITECTULUI i se cuvin daune de 0.15% pe zi întârziere din valoarea notelor de plată neonorate. Reciproc, dacă ARHITECTUL nu preda documentația în termenele stipulate de prezentul contract, el va plăti INVESTITORULUI o penalitate în valoare de 0.15% pe zi întârziere din valoarea fazei nepredată. Totuși, valoarea penalităților nu va depăși 15% din valoarea sumei datorate / fazei nepredate.

30. Părțile contractante pot conveni esalonarea plății unor părți din onorariu în funcție de îndeplinirea fazelor misiunilor.

31. ARHITECTUL are dreptul să pretindă un avans din onorariu la semnarea contractului. Acest avans reprezintă un procent de 20% din suma totală convenită, urmând ca restul să fie plătit conform celor stabilite în capitolul 3 al Partii a II a din Clauze specifice.

30. Orice modificare de temă ce ar conduce la reproiectări constituie motiv de remunerații suplimentare stipulate prin acte adiționale la contractul de bază.

33. Este permisă indexarea onorariilor în condițiile prevăzute în Partea a II a - Clauze specifice.



34. Onorariul se negociază în suma fără TVA, INVESTITORUL plătește distinct ARHITECTULUI TVA la cota zilei plății.

35. În sarcina INVESTITORULUI pot cădea o serie de cheltuieli suplimentare ce se vor deconta pe baza notelor justificative prezentate de arhitect. De exemplu : documente foto sau grafice ale amplasamentului / sitului, multiplicări ale documentației peste numărul de exemplare convenite, deplasări excepționale cerute de investitor.

G - DERULAREA CONTRACTULUI

- MISIUNILE ARHITECTULUI
- INDATORIRILE INVESTITORULUI

36. În mod obișnuit ARHITECTUL este autorul proiectului, coordonează studiile și echipa de proiectanți, dirijează realizarea lucrării de proiectare. În acest caz este numit Șef Proiect Coordonator.

37. În cazuri particulare ARHITECTUL poate elabora numai partea de arhitectură la o lucrare ce poate avea și un alt specific. În acest caz nu-și asumă rolul de Șef Proiect Coordonator nici răspunderile respective.

38. Misiunea de Șef Proiect Coordonator face parte din misiunile de bază, deci nu se tarifează separat și include în plus față de prestațiile profesionale specifice următoarele :

- consilierea INVESTITORULUI
- reprezentarea INVESTITORULUI față de terți
- alcatuirea echipei de proiectanți
- coordonarea specialiștilor implicați în proiect
- esalonarea și respectarea termenelor
- gestionarea bugetului proiectului
- supravegherea editării
- stabilirea fazelor determinante
- participarea la recepție

39. Misiunile arhitectului în cadrul realizării unei investiții pot fi de 3 categorii :

- **Misiuni de bază** - prestații necesare și suficiente pentru îndeplinirea mandatului; costul lor este inclus în onorariu.
- **Misiuni suplimentare** - prestații ce pot apărea necesare sau pot fi cerute de INVESTITOR; costul lor face obiectul unor onorarii distincte.
- **Misiuni complementare** - prestații legate de arhitectură dar care țin de alte domenii de activitate ale arhitecților; costul lor face obiectul unor onorarii distincte.

40. Misiunile de bază ale ARHITECTULUI se grupează pe faze esalonate în timp în cadrul unui proiect complet de investiție STANDARD (clădire nouă, amenajarea unei clădiri existente prin extindere, schimbarea destinației sau modernizare), iar costul lor se poate exprima în procente din onorariul total negociat.

41. Conținutul fazelor (detaliat în articolele 48 – 52).

Nr. crt.	FAZA DE PROIECTARE	ONORARIUL (%)
1	ANTEPROIECTUL (studiu de fezabilitate)	15-20
2	PROIECTUL TEHNIC - PT (inclusiv antemasuratorile și caietele de sarcini)	40-45
2.1	PAC și documentațiile pentru obținerea avizelor / acordurilor	10
3	DETAALIILE DE EXECUȚIE - DE	30
4	Urmărirea de șantier și recepția lucrărilor executate	5

42. În cazul unor lucrări de altă natură (restaurări, arhitectură de interior, proiecte de urbanism etc.) esalonarea și conținutul fazelor misiunii pot să difere și ele vor fi evidențiate în Partea a II a - Clauze specifice.



Misiuni suplimentare ce pot intra in sarcina ARHITECTULUI in conditiile art. 40 :

- Completari la tema de proiectare, eventual elaborarea temei, fluxuri tehnologice etc.
- Asistenta clientului la negocieri imobiliare
- Completarea datelor de teren (topo, geo, etc.)
- Calcularea indicilor tehnico-economici
- Intocmirea documentatiei pentru licitatiea antreprizei
- Consultanta pentru lucrari de arta incluse in investitie
- Consultanta pentru probleme de mobilier, dotari, design interior
- Consultanta pentru intocmirea cartii constructiei

Misiuni complementare ce pot aparea necesare sau pot fi solicitate de catre INVESTITOR in conditiile art. 40 :

- Consultanta in problemele de urbanism
- Consultanta in problemele de patrimoniu, situri / monumente istorice
- Consultanta in problemele de peisagistica
- Consultanta financiara, intocmirea calculului de rentabilitate
- Altele

45. In functie de specificul sau de amploarea lucrarii, partile pot conveni incheierea contractului numai pentru una sau o parte din misiunile de baza, suplimentare sau complementare.

46. INVESTITORUL trebuie sa notifice in scris aprobarea fiecarei faze predate. Absenta observatiilor scrise din partea INVESTITORULUI - 15 zile de la finalizarea unei faze de misiune se considera drept aprobare a fazei si decizie de continuare a fazei. In cazul in care sunt observatii, acestea vor fi notificate in scris de catre INVESTITOR, ARHITECTUL avand obligatia sa le introduca in proiect in termen de 10 zile de la data notificarii.

47. Se recomanda ca orice transmitere de date sau dialog intre parti sa se faca prin documente scrise.

H. CONTINUTUL MISIUNILOR PE FAZE

48. FAZA ANTEPROIECTULUI = STUDIU DE FEZABILITATE

Obiective: - acceptarea de catre ARHITECT a comenzii INVESTITORULUI.

- propunerea unei solutii de ansamblu coordonata cu conditiile urbanistice si cu mijloacele financiare ale INVESTITORULUI.
- definirea conditiilor contractuale.

Continut:

- documentatii ce prezinta solutii tehnice si de arhitectura, estimari ale costului si duratei executiei.

INVESTITORUL

- lanseaza comanda scrisa catre ARHITECT
- furnizeaza ARHITECTULUI:
 - tema de proiectare.
 - acte de proprietate asupra terenului.
 - date despre teren (topo, geo, vecinatati, etc.)
 - plateste avansul convenit.
 - notifica in scris indeplinirea fazei.

Daca datele nu sunt complete se poate apela la ARHITECT pentru misiuni suplimentare.

ARHITECTUL

- se deplaseaza si viziteaza amplasamentul.
- interpreteaza si ilustreaza tema prin :
 - solutii de parti, fatade, eventual volumetriei la nivel de concept - sc. 1/500 - 1/200.
- intocmeste note explicative pentru solutiile de principiu pentru structura si instalatii.
- stabileste costul estimativ al investitiei.
- stabileste graficul de desfasurare al proiectului.
- alcatuieste echipa de proiectare pe specialitati.
- consulta si consiliaza INVESTITORUL asupra solutiilor.



49. FAZA PROIECTULUI = PROIECT TEHNIC din care se extrage PAC (proiect autorizatie de constructie)

Obiective:

- incadrarea in reglementarile legislatiei in constructii.
- dimensionarea spatiilor si elementelor constructive, specificarea si justificarea solutiilor tehnice si echipamentelor, evaluarea costului investitiei
- intocmirea dosarului pentru autorizatia de constructie.

Continut:

- documentatii de proiect definitiv care permit intocmirea unui deviz general pe baza de evaluari si a obtinerii autorizatiei de constructie.

INVESTITORUL

- pune la dispozitia ARHITECTULUI toate avizele eliberate de autoritati referitoare la investitia in cauza si colaboreaza cu ARHITECTUL la obtinerea acestora.
- plateste taxele legate de avize.
- initiaza si plateste verificarea proiectului conform legii 10/1995 privind calitatea in constructii prin verificatori atestati.
- aproba devizul general.
- semneaza cererea de autorizatie de Constructie.
- plateste taxa de Autorizatie de Constructie.
- notifica in scris indeplinirea faze (proces verbal, bun de plata, etc.).

Daca sunt necesare sau se solicita pot aparea misiuni suplimentare sau complementare in sensul art. 43, 44.

ARCHITECTUL

- asigura respectarea prin proiect a legislatiei in vigoare in constructii.
- intocmeste dosarele de obtinere a avizelor cerute prin Certificatul de Urbanism si reprezinta pe INVESTITOR pentru obtinerea acestora.
- elaboreaza proiectul definitiv de arhitectura la o scara convenabila (1/100 - 1/50), coordonat cu solutiile si dimensionarea infra si suprastructurii precum si cu solutiile de instalatii interioare.
- stabileste parametrii cladirii : AC, AD, POT, CUT, volume, etc.
- evalueaza costul investitiei pe baza de indici si/sau preturi informative intocmind un deviz general cu o toleranta admisa de 20% cu consultarea unor antreprenori si a unor furnizori.
- consulta si consiliaza INVESTITORUL in alegerea solutiilor si materialelor.
- alcatuieste memoriu general incluzand memoriile tehnice de arhitectura, structura, instalatii, si alte specialitati implicate in proiect.
- supravegheaza graficul de proiectare si asigura predarea documentatiilor complete la termen.
- propune un grafic al executiei.
- intocmeste dosarul PAC conform cu continutul cerut de autoritatea in materie.
- asista INVESTITORUL pana la obtinerea Autorizatiei de Construire.

50. FAZA PREGATIREA EXECUTIEI = caiete de sarcini si antemasuratori

Obiective:

- pregatirea documentatiei pentru incheierea unui contract de antrepriza prin incredintare, cerere de oferta sau licitatie, in baza Autorizatiei de Constructie.

Continut:

- desene de executie pentru toate specialitatile la scara 1/50, devize pe categorii de lucrari, caiete de sarcini pe specialitati, lista de echipamente.

INVESTITORUL

- furnizeaza Autorizatia de Constructie imediat dupa obtinerea acesteia..
- notifica in scris indeplinirea fazei.
- organizeaza licitatia executiei (daca este cazul).
- incheie contractul de antrepriza.



- Intocmirea documentatiei pentru licitatie poate deveni misiune suplimentara pentru ARHITECT.

ARCHITECTUL

- elaboreaza planuri, fatade si sectiuni la sc 1/50 coordonate cu structura de rezistenta si cu instalatiile interioare.
- definitiveaza lista materialelor de constructie inclusiv tablouri de confectii si finisaje.
- coordoneaza amplasarea si listarea echipamentelor (utilaje, mobilier, etc.).
- acorda consultanta in probleme de mobilier, dotari, si design interior.
- redacteaza caietele de sarcini.
- intocmeste devize pe categorii de lucrari pe baza de antemasuratori.
- actualizeaza graficul de esalonare a investitiei.
- supravegheaza graficul de proiectare si asigura predarea documentatiilor complete la termen..
- asista INVESTITORUL la alegerea ANTREPRENORULUI.

51. FAZA EXECUTIEI = DETALII DE EXECUTIE (DE)

Obiective:

- asigurarea cu detalii si urmarirea astfel incat executia sa respecte proiectul, prescriptiile regulamentare in vigoare, cerintele investitorului si coordonarea acestor detalii cu antreprenorii si furnizorii.

Continut:

- documentatii de detaliu necesare pe parcursul executiei si prezenta periodica/la cerere a proiectantilor pe santier.

INVESTORUL

- angajeaza conform legislatiei in vigoare un diriginte de santier atestat.
- supervizeaza executia si contabilitatea antreprenorului printr-un reprezentant pentru problemele tehnice, de calitate si economice, care asigura legatura dintre INVESTITOR si ARHITECT si coordoneaza activitatea dirigintelui de santier.
- Dirigentia de santier poate fi asumata de ARHITECT numai ca misiune suplimentara.
- INVESTITORUL nu poate da dispozitii directe antreprenorului sau sa impuna solutii tehnice fara consultarea ARHITECTULUI. INVESTITORUL poate formula observatii asupra hotararilor luate in comandamentele de pe santier in termen de 5 zile de la emiterea acestora.
- orice dispozitii date de INVESTITOR antreprenorului vor fi transmise acestuia prin intermediul ARHITECTULUI sub forma de dispozitie de santier.

ARCHITECTUL

- definitiveaza si furnizeaza detaliile de arhitectura si constructii prin desene la scari de detaliu (1/20-1/1).
- definitiveaza alegerea materialelor, furniturilor si accesoriilor la nivel de detaliu.
- observa activitatea antreprenorilor si furnizorilor in sensul concordantei acestora cu proiectul, desenele si parametrii tehnici.
- consulta si consiliaza INVESTITORUL in alegerea materialelor, furniturilor, mobilierului, etc.
- verifica concordanta executiei cu prevederile proiectului.
- verifica si vizeaza documentatiile de executie elaborate de antreprenor.

52. FAZA FINALA = RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR

Aceasta faza reprezinta incheierea misiunii ARHITECTULUI.

INVESTORUL

- organizeaza receptia conform cu regulamentele in vigoare in domeniu.
- la cererea ARHITECTULUI , ii pune acestuia la dispozitie obiectivul finalizat cu 3 zile inainte de receptie pentru activitati promotionale art.17 - Partea I - Claze Generale).
- achita ultima transa din onorariul convenit inclusiv aditionalele si indexarile daca este cazul (art. 32, 33, 34, 35 - Partea I - Clauze Generale).

ARCHITECT

- asista investitorul la fazele receptiei obiectului investitiei la terminarea lucrarilor.
- intocmeste referatul de prezentare referitor la calitatea executiei la terminarea lucrarilor.



- supravegheaza intocmirea listei deficientelor de executie semnalate si vizeaza procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

53. Forta majora exonereaza partile de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract pe toata durata in care aceasta actioneaza, dar fara a prejudicia drepturile partilor ce li se cuveneau pana la aparitia fortei majore. Dupa ce forta majora inceteaza , responsabilitatile contractuale reintra in vigoare.

54. Partile se declara in cunostinta de cauza , de acord cu clauzele mentionate mai sus.

Incheiat astazi.....

INVESTITOR,

ARHITECT,

CONTRACT DE ARHITECT PARTEA a II a - CLAUZE SPECIFICE

PREAMBUL

Clauzele generale din Partea I, la care nu se face referire in prezentul act, vor fi respectate intocmai de catre partile semnatare ca facand parte integranta din contractul de arhitect.

CAP. 1 - PARTILE CONTRACTANTE

1.1 - INVESTITOR

Sediu/ adresa

Telefon/fax/email

1.2 ARHITECT

Sediu/adresa

Telefon/fax/email

Registru Comertului

Cod Fiscal

Cont

CAP. 2 - OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 ARHITECTUL se obliga sa intocmeasca in conformitate cu tema explicita pusa la dispozitie de catre INVESTITOR documentatiile de proiect complex pentru investitia:

.....

CAP. 3 - MISIUNILE ARHITECTULUI

In cadrul prezentului contract arhitectul isi asuma calitatea de :

3.1.1 Autor

3.1.2 Sef Proiect Coordonator

Continutul fiecărei faze va respecta prevederile art. 48, 49, 50, 51, 52 din partea I – Clauze Generale.

Misiuni de baza privind art. 2.1 cap. 2 (obiectul contractului) din Clauze Specifice.

	Descriere	Onorariu	Termen de predare	Termen de notificare
1	Anteproiectul (studiu de fezabilitate)			
2	Proiectul tehnic - PT (inclusiv antemasuratorile si caietele de sarcinci)			
3	PAC si documentatiile pentru obtinerea			



	avizelor/acordurilor			
4	Detaliile de executie - DE			
5	Urmărirea de santier si receptia lucrarilor executate			

Misiuni suplimentare:

- Completari la tema de proiectare
- Intocmirea documentatiei pentru licitatia antreprizei
- Consultanta pentru probleme de mobilier, dotari, design interior
- Consultanta pentru intocmirea cartii constructiei

Misiuni complementare

- Consultanta in probleme de urbanism
- Consultanta in probleme de peisagistica

CAP. 4 - OBLIGATIILE INVESTITORULUI

Obligatiile investitorului sunt cele stipulate in Partea I - Clauze Generale.

CAP. 5 - TERMENE DE PREDARE A DOCUMENTATIILOR

5.1 Termenul de incepere - momentul semnarii contractului si achitarii avansului.

Termene intermediare dupa predarea fazelor stipulate in tabelul 3.2 din Partea a II a - Clauze Specifice.

CAP. 6 – ONORARII

6.1 Onorariul total al ARHITECTULUI este: echivalent lei a (**fara TVA**) incluzand si onorariul pentru misiunile suplimentare si misiunile complementare stipulate la art. 3.3 si art. 3.4 din Partea a II a - Clauze Specifice.

6.2 Modalitati de plata - conform art. 27 - 35 din Partea I - clauze Generale si art. 3.2 din Partea a II a - Clauze Specifice

Modalitati de indexare - contract negociat in echivalent Euro

Avansul convenit este de 20% si se va plati la semnarea contractului

In momentul semnarii prezentului document valoarea totala a investitiei este estimata la (**fara TVA**)

CAP. 7 - CLAUZE SPECIALE

7.1 Orice document elaborat privind acest contract va fi transmis in copie si INVESTITORULUI.

7.2 Documentatia proiectului se va intocmi in 6 exemplare.

Incheiat astazi.....

INVESTITOR

ARHITECT



MODELUL 2

CONTRACTUL DE PROIECTARE

NR. / (data)

I. PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de proiectare se incheie între:

- (**Birou, Societate, Srl**), cu sediul în (*adresa completa*), înscrisă la cu nr., cont curent nr. deschis la (*banca*), tel., fax, reprezentată prin:

DIRECTOR:,

(CONTABIL SEF):, (*dupa caz*)SEF PROIECT (COMPLEX) - **arhitect cu drept de semnatura**,
nr. tablou national.....**în calitate de Proiectant General / Proiectant de arhitectura**

și

-, cu sediul / domiciliul în (*adresa completa*), înscrisă la, cu nr., (*sau Codul numeric personal pentru persoane fizice*), tel., fax, cont curent, deschis la, reprezentat prin:

DIRECTOR:,

CONTABIL SEF:,

sau – proprietar, **în calitate de Client.**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. **Proiectantul General / Proiectantul** se obliga să elaboreze (proiectul de arhitectura) și proiectele de specialitate (*dupa caz*), la fazele (*anteproiect / studiu fezabilitate, PAC + proiect tehnic, detalii de executie și urmarire de santier, asistenta tehnica*) pentru obiectivul de investitie:

.....
(*denumire, adresa, eventual alte elemente de identificare*)

Lucrarea a fost comandată de Client prin comandă nr. din

Art. 3. În executarea obligațiilor asumate, Proiectantul General va organiza și coordona întreaga activitate de proiectare necesară realizării obiectivului, la toate specialitățile implicate, în care scop va constitui o echipă de proiectare completă, alcătuită din specialiști cu experiență în domeniul proiectării de (*programul*).

În cazul în care pentru unele părți ale proiectului, prin legislația în vigoare sau în interesul lucrării, se impune elaborarea documentațiilor de către firme de proiectare specializate sau persoane autorizate expres, Proiectantul General va încheia cu acestea contracte de subproiectare, ale caror clauze și termene vor fi concordante cu cele ale prezentului contract.



Proiectantul General va asigura coordonarea tehnica a Subproiectantilor si va integra in proiect documentatiile elaborate de acestia.

Seful de proiect complex va fi arh., care este si autorul principal al lucrarii; lista sefilor de proiect de specialitate, dupa acceptarea lor de catre Client, precum si cea a eventualilor subproiectanti devin anexe la prezentul contract.

III. VOLUMUL LUCRARILOR SI TERMENELE DE PREDARE

Art. 4. Volumul si celelalte elemente caracteristice ale documentatiilor sunt cele definite prin Tema de Proiectare anexata la contract (Anexa 1) si corespund Misiunilor de proiectare definite in Anexa (2) la contract.

In cazul in care pe parcursul derularii contractului, se va constata necesitatea elaborarii de documentatii pentru eventuale alte lucrari ce nu au putut fi previzionate la data incheierii contractului, acestea vor fi considerate lucrari suplimentare fata de volumul angajat initial si vor face obiectul unor acte aditionale.

In completarea datelor de tema, Clientul va remite in scris Proiectantului, in maximum zile de la incheierea contractului, urmatoarele informatii / documente:

.....
.....
.....

Art. 5. TERMENELE DE PREDARE ALE DOCUMENTATIILOR de catre Proiectant sunt:

- 1) - faza studii preliminare
- 2) - faza Anteproiect / Studiu fezab. (inclusiv deviz estimativ) -
- 3) - faza Proiect Autorizare Constructie (PAC) -
- 4) - faza Proiect Tehnic si cantitati de lucrari -
- 5) - faza Detalii executie - *(sau se convine ca faza de elaborare a detaliilor se va desfasura in paralel cu executia lucrarilor de catre antreprenor)*

(Termenele de elaborare a documentatiilor pentru fiecare faza se pot conveni in date calendaristice sau in durate exprimate in zile lucratoare de la data primirii de catre Proiectant a contractului semnat, respectiv a instiintarii Clientului privind aprobarea fazei anterioare, respectiv contractarea lucrarilor de executie).

Art. 6. Termenele de predare sunt conditionate de:

- semnarea de catre Client a contractului in maxim zile de la primire si concilierea eventualelor obiectiuni in maxim zile de la aceeaasi data;
- decontarea de catre Client in maxim zile de la primirea facturii Proiectantului a avansului si a onorariului aferent documentatiilor predate la faza / termenul precedent;
- remiterea catre Proiectant a completarilor la Tema de proiectare in termenul stipulat la art. 3, alin. 3 din prezentul contract;
- alte clauze (*referitoare, dupa caz, la obtinerea de avize / acorduri de principiu,*)

Nerespectarea de catre una din parti a termenelor si clauzelor convenite conduce la decalarea corespunzatoare a obligatiilor si termenelor pentru cealalta parte si, dupa caz, la aplicarea prevederilor din cap. VIII al contractului.

Modificarile, completarile sau variantele ulterioare cerute de Client, fata de tema initiala de proiectare, asa cum este definita la art. 3 din contract, conduc la renegocierea prin acte aditionale a termenelor angajate.



IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 7. Valoarea totala a contractului este de: **mii lei** +
TVA (19%) **mii lei** (dupa caz)
TOTAL **mii lei**

si a fost determinata, pe baza tarifelor in vigoare ale Ord. Arh. din Romania, prin negocierea ofertei de proiectare.

Valoarea contractului inscrisa la alin. 1 nu cuprinde decat onorariul aferent lucrarilor de proiectare / consultanta, expertiza, mentionate explicit in Anexa (2).

Valoarea contractului se suplimenteaza prin acte aditionale in cazul unor modificari si/sau completari ale temei de proiectare, precum si in cazul in care apar necesare activitati de proiectare suplimentare care, din diferite motive, nu au putut fi angajate si tarificate la intocmirea contractului si care nu au la origine greseli sau omisiuni ale Proiectantului.

Valoarea contractului se majoreaza prin indexare periodica, cu prilejul fiecarei etape de facturare-decontare, pentru sumele ramase neachitate, dupa formula $T_i = k \times T_o$, in care "Ti" reprezinta tariful indexat aferent fazei de proiectare, "k" reprezinta indicele de inflatie, iar "To" reprezinta cota parte din onorariu defalcata pentru faza respectiva la data incheierii contractului.

(Valoarea contractului se poate inscrie si in valuta - Euro sau USD cu precizarea ca decontarea se va face in lei la cursul Bancii Nationale din ziua facturarii; in acest caz nu mai este necesar aliniatul privind indexarea).

Art. 8. Valoarea contractului se defalca pe faze de proiectare dupa cum urmeaza:

- Avans (15 - 30%) - +(TVA)
- faza 1) - +(TVA)
- faza 2)
-(etc)
 - etapa 1
 - etapa 2
- urmarire de santier -

(Pentru faza Detalii de executie se pot stabili valori defalcate pentru etapele intermediare de proiectare care, fie se convin in contract, fie se precizeaza ca se vor conveni prin act aditional incheiat la inceperea lucrarilor de executie in santier, concordant cu graficul de esalonare a executiei propus de antreprenor).

(Valoarea defalcata pentru urmarire de santier se poate constitui in garantie de buna executie a proiectului in care caz se achita la receptia finala a lucrarilor de executie).

Art. 9. DECONTAREA LUCRARILOR se va face pe faze si respectiv etape de proiectare, la maximum zile dupa primirea facturii emise de catre Proiectant. Decontarea valorii lucrarilor ce vor face obiectul actelor aditionale se va face la termenele indicate in acestea.

Plata eventualilor Subproiectanti se va face prin intermediul Proiectantului general, la termenele si in conditiile prevazute in contractele de subproiectare.

(dupa caz se poate conveni ca plata Subproiectantilor persoane juridice sa se faca direct catre acestia, dar in aceasta situatie este recomandabil sa se prevada in contract o clauza de



conditionare a decontării facturilor Subproiectanților după ce Proiectantul general verifică și avizează documentația predată de aceștia și semnează explicit pentru "bun de plată").

Art. 10. Plata lucrărilor de proiectare nu este condiționată de obținerea aprobărilor sau avizelor ce potrivit legii se obțin de către Client.

V. RECEPȚIA DOCUMENTAȚIILOR

Art.11. Documentațiile tehnice ce fac obiectul contractului se predau Clientului în copie, la sediul acestuia, conform termenelor angajate, în exemplare, atât piesele scrise cât și cele desenate.

Eventualele copii solicitate în plus de către Client sau Antreprenorul constructor se vor realiza contra cost, pe cheltuielile acestora.

Art.12. Recepția documentațiilor se face pe baza borderourilor de piese scrise și desenate, prin proces-verbal de predare-primire a lucrărilor pentru fiecare fază decontabilă, semnat de Client la predarea documentațiilor.

În caz de constatare a unor lipsuri sau inadvertențe în documentația predată, Clientul va face obiecțiunile cuvenite – în limitele Temei de proiectare și a Misiunilor asumate de Proiectant (conf.anexa 1 și anexa 2), a normativelor și legilor în vigoare – în maxim zile de la primirea lucrării; neprezentarea de obiecțiuni în acest termen prezumă acceptarea lucrărilor în forma predată.

VI. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 13. Contractul de proiectare se adaptează prin acte adiționale, cu acordul ambelor părți, în cazul în care pe durata executării lui apar modificări ale condițiilor sau datelor inițiale avute în vedere la întocmirea lui.

Ambelă parte semnată se obligă să încunostiințeze partenerul în timp util asupra oricăror dificultăți survenite în executarea contractului, precum și asupra oricăror modificări ale acestuia ce pot apărea ca necesare.

Art. 14. **Obligațiile Clientului** sunt următoarele:

- 14.1. - Să asigure proiectantului accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului;
- 14.2. - Să obțină pentru proiectant permisiunea de acces în zona lucrărilor pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale;
- 14.3. - Să comunice cu proiectantul numai prin șeful de proiect complex și șefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate prin semnatura de aceștia;
- 14.4. - Să indice proiectantului sau să stabilească împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii contractului în legătură cu proiectare și respectiv executarea lucrărilor în șantier;
- 14.5. - Să asigure în timp util obținerea din partea forurilor în drept a aprobărilor/avizelor -tehnice și financiare – ce cad în sarcina sa, conform legislației în vigoare;
- 14.6. - Să comande și să plătească verificarea documentațiilor de execuție, conf. cu prevederile Legii calității în construcții;
- 14.7. - Să intervină prompt, la sesizarea Proiectantului, pentru rezolvarea problemelor de competență sa legate de situațiile neprevăzute ce pot apărea în derularea contractului.
- 14.8. - (eventual alte obligații ce ar rezulta ca necesare în funcție de specificul documentațiilor de proiectare comandate.)

Art. 15. **Obligațiile Proiectantului** sunt următoarele:

- 15.1. - Să execute lucrările de proiectare, convenite prin prezentul contract și anexele sale, respectând normativul tehnic și legislația în domeniu;



- 15.2. - Sa completeze sau sa corecteze, in zile de la sesizare, omisiunile sau inadvertentele din documentatie semnalate de Client in conditiile prevazute la cap. "Receptia documentatiilor" din contract;
- 15.3. - Sa informeze pe Client asupra tuturor imprejurarilor neconforme cu situatia avuta in vedere la contractare si sa participe la solutionarea problemelor ivite pe parcursul derularii contractului;
- 15.4. - Sa intocmeasca conform prevederilor legale documentatiile tehnice de obtinere a avizelor si acordurilor;
- 15.5. - Sa asiste pe Client si sa-l sustina tehnic la obtinerea avizelor si acordurilor legale;
- 15.6. - Sa analizeze si sa introduca in proiect recomandarile forurilor de avizare legale;
- 15.7. - Sa elaboreze detaliile de executie conform cu graficul de esalonare stabilit de comun acord cu Clientul si antreprenorul general, pentru a asigura la timp frontul de lucru in santier;
- 15.8. - Sa urmareasca modul de executie a lucrarilor in santier, informand Clientul asupra eventualelor greseli de executie sau neconcordante fata de proiect;
- 15.9. - Sa dea solutii tehnice pentru toate problemele ivite pe parcursul executiei daca se datoreaza unor omisiuni sau neclaritati ale proiectului.
- 15.10.- (eventual alte obligatii ce ar rezulta ca necesare in functie de specificul proiectului contractat).

(Se va face o mentiune expresa privind obtinerea avizelor si autorizatiilor de proiectare si constructie, in cazul in care Proiectantul General isi asuma o astfel de obligatie, care in mod normal cade in sarcina Clientului).

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 16. **Proiectantul General** este raspunzator pentru:

- 16.1. - respectarea legislatiei tehnice si juridice in vigoare in domeniul constructiilor;
- 16.2. - respectarea Temei de proiectare;
- 16.3. - calitatea si fezabilitatea solutiilor tehnico-constructive propuse in proiect;
- 16.4. - realizarea etapelor de proiectare in termenele convenite.

Art.17. **Clientul** este raspunzator pentru:

- 17.1. - corectitudinea si exactitatea informatiilor tehnice si datelor tehnologice transmise Proiectantului, precum si pentru continutul Temei de proiectare insusite;
- 17.2. - insusirea in conditiile contractului a documentatiei de proiectare elaborate de Proiectant si decontarea la termen a contravalorii prestatiei;
- 17.3. - relatiile administrative si juridice, care cad in sarcina sa, cu autoritatile publice in legatura cu executarea contractului.

VIII. PENALITATI SI DESPAGUBIRI

Art. 18. Partea care din culpa sa nu-si executa obligatiile din contract sau le executa necorespunzator datoreaza celeilalte parti penalitati, precum si despagubiri, in vederea repararii prejudiciului cauzat din vina sa. Despagubirile se datoreaza numai in masura in care prejudiciul cauzat nu este acoperit prin plata penalitatilor.

Art. 19. Se penalizeaza, in sensul articolului precedent, intarzierile in indeplinirea obligatiilor contractuale. Penalitatea se calculeaza cu formula: $P = 0,1 - 0,3\% \times T_i$ pentru fiecare zi de intarziere, in care T_i este contravaloarea defalcata a documentatiei nepredate la timp, respectiv valoarea facturii neonorate la termenul prevazut in contract.

Totalul penalitatilor si/sau despagubirilor nu poate depesi quantumul sumei asupra careia se calculeaza penalitatea.



(Se vor face mențiuni concrete, după caz, privind data de la care se considera întârzierile și începe calcularea penalităților, modul în care este notificat partenerul asupra penalităților, termenul la care le va plăti etc.).

IX. DREPTUL DE PROPRIETATE

Art. 20 Documentațiile întocmite de Proiectant și predate Clientului în copie devin, după plata lor, proprietatea Clientului. Acesta le va putea utiliza numai pentru obiectivul pentru care au fost proiectate și contractate.

Proiectul în întregul său, sau părți ale acestuia, nu pot fi copiate, vândute terților sau puse la dispoziția altor proiectanți, fără autorizația Proiectantului General.

Utilizarea documentațiilor de către Client pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare și executare a investiției, fără acordul scris al Proiectantului, conduce la plata de către Client a unor despăgubiri de 65%, pentru fiecare caz, din valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Proiectantului ca drept de protecție asupra propriei creații. Proiectantul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru astfel de cazuri.

Art. 21. **Proiectantul General** 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.

Art. 22. Proiectantul General detine, prin concesiune exclusivă de la autorii documentațiilor, drepturile de autor și proprietatea intelectuală asupra concepției de ansamblu, rezolvarilor funcționale, tehnice și estetice, cuprinse în documentația predată Clientului sau în studiile, planșele și documentele proprii, elaborate pe parcursul derulării contractului.

Proiectantul General păstrează dreptul de folosință asupra materialelor documentare și de calcul întocmite, precum și al soluțiilor arhitecturale și ingineresti la care a ajuns cu ocazia elaborării proiectului.

Proiectantul General (*sau coautorii proiectanți de specialitate*) va păstra originalul documentației în arhiva sa.

Art. 23. La punerea în folosință a obiectivului, în vecinătatea intrării principale se va monta o placă cu numele autorilor proiectului; Designul și conținutul plăcii va fi avizat de Proiectantul General.

În caz de publicitate sau mediatizare a lucrării (investiției), se va menționa obligatoriu numele autorilor și al firmei (*firmelor*) de proiectare care au elaborat proiectul.

Art. 24. Ambele părți convin să păstreze deplină confidențialitate asupra conținutului lucrării și a modului de derulare a contractului față de persoane fizice sau juridice care nu au legătură cu obiectul contractului.

(În cazul în care în contractele de subproiectare aferente prezentului contract, încheiate de Proiectantul General cu colaboratori alte persoane fizice și juridice au fost cerute expres și alte clauze speciale privind drepturile de autor / proprietate intelectuală, acestea se vor înscrie și în contractul de față).

X. SISTAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 25. Sistarea contractului din inițiativa Clientului atrage după sine suportarea de către acesta a tuturor cheltuielilor efectuate de Proiectant până la data primirii instiințării scrise de sistare.



Cheltuielile vor fi decontate de catre Client in termen de maximum zile de la data comunicarii sistarii, pe baza procesului verbal de sistare, a borderoului de lucrari efectuate si a tarifelor reactualizate la data platii.

Sistarea proiectarii, solicitata de una din parti, nu poate depasi o perioada de 6 luni; depasirea acestei perioade duce implicit la rezilierea contractului, situatie in care partea culpabila suporta prevederile art. 26, alin. 2.

Art. 26. Rezilierea contractului va putea fi ceruta de una din parti, atunci cand cealalta parte nu si-a executat obligatiile contractuale ce ii revin, din cauze ce ii sunt imputabile.

In aceasta situatie, partea din culpa careia se reziliaza contractul datoreaza celeilalte parti, pe langa penalitatile stipulate la cap. VIII din contract, o despagubire de% (*uzual 20%*) din valoarea fazei sau etapei ce urma a fi executata, dar nu mai putin decat valoarea actualizata a tuturor cheltuielilor nedecontate sau nevalorificate, efectuate direct sau indirect pana la data rezilierii contractului.

XI. RISCUL CONTRACTULUI

Art. 27. In cazul neexecutarii obligatiilor contractuale, in totalitate sau in parte, din cauze independente de vointa unei parti si fara culpa acesteia, riscul contractului va fi suportat de partea debitoare a obligatiei imposibil de executat, proportional cu partea de obligatie neexecutata.

XII. FORTA MAJORA

Art. 28. Partile sunt exonerate de raspundere in caz de forta majora, iar termenul de executare a dispozitiilor contractuale se prelungeste cu durata imprejurarilor de forta majora.

Termenele si valoarea contractului se decalcaza - respectiv se recalculeaza corespunzator - la reluarea activitatii dupa incetarea imprejurarilor de forta majora.

Daca aceste imprejurari vor dura mai mult de 6 luni, fiecare din partile contractante are dreptul de a renunta la executarea contractului, notificand despre aceasta celeilalte parti.

Activitatile prestate, documentatiile intocmite si toate cheltuielile efectuate de Proiectant pentru si in legatura cu prevederile contractului, pana la aparitia imprejurarilor de forta majora, vor fi decontate de catre Client potrivit art. 25 din prezentul contract.

XIII. LITIGII

Art. 29. Orice litigii decurgand din executarea sau neexecutarea in tot sau in parte a contractului se vor rezolva pe cale amiabila. In caz ca aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanta de judecata competenta.

XIV. ALTE CLAUZE SI PRECIZARI

Art. 30. Termenele din cuprinsul prezentului contract, exprimate in numar de zile, se refera in toate cazurile la zile lucratoare.

Art. 31. Clauzele si prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau denuntate – partial sau total – de una din parti si nu pot face obiectul unor noi negocieri pe parcursul derularii contractului, decat daca ambele parti isi dau explicit acordul. Nu poate fi invocata intr-o asemenea situatie vointa unor terte persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legatura cu contractul.



Sunt exceptate de la rigorile aliniatului precedent, acele prevederi ale contractului care contravin actelor normative sau legilor în vigoare la data semnării contractului.

Art. 32. Clientul se obligă să încheie cu Antreprenorul general care va executa lucrarea o CONVENȚIE DE PROTECȚIA MUNCII, prin care antreprenorul să răspundă de asigurarea tuturor măsurilor privind Normele de Protecția Muncii în șantier pentru personalul propriu, angajații Clientului și reprezentanții Proiectantului ce vor asigura urmărirea execuției sau asistența tehnică.

În cazul accidentării unei persoane a Proiectantului, aceasta va fi înregistrată de Antreprenorul general dacă este încheiată "Convenția" menționată la aliniatul precedent, sau de către Client, în lipsa acestei "Convenții".

(Această clauză este prevăzută de legislația de protecție a muncii, și se prevede obligatoriu în situația în care Proiectantul General și-a asumat urmărirea de șantier și/sau elaborarea detaliilor de execuție concomitent cu execuția în șantier a lucrărilor; în cazul în care această clauză este omisă în contractul de proiectare, costurile de tratament pentru o eventuală accidentare a proiectanților se vor face pe cheltuielă proprie).

XV. INTRAREA ÎN VIGOARE

Art. 33. Prezentul contract, semnat de către Client cu sau fără obiecțiuni, intră în vigoare la data primirii lui de către Proiectant, cu condiția ca eventualele obiecțiuni să fie conciliate în termen de maximum zile de la data menționată mai sus.

Incheiat astăzi în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru Client și 1 exemplar pentru Proiectantul General.

PROIECTANT GENERAL,
Director,

.....

CLIENT,
Director,

.....

(Lista de semnături va cuprinde cel puțin persoanele indicate în art. 1 din contract și se poate eventual extinde prin menționarea și a unor alte persoane cu răspundere ale proiectantului sau Clientului: șef serviciu tehnic, șef oficiu juridic etc.)

**MODELUL 3 (adaptat pentru lucrări mici și medii)****CONTRACTUL DE PROIECTARE nr. /200...****Capitolul I - PARTILE CONTRACTANTE****Art.01.**

....., cu sediul instr.nr....,
inregistrata la **R.C. nr.**/....., **cod unic**....., cont nr....., deschis la,
reprezentant, avand functia de, **in calitate de PROIECTANT GENERAL**
si

....., cu sediu /domiciliu in, str.....nr....,
inregistrata la **R.C. nr.**/....., **cod unic**, cont nr....., deschis la,
reprezentat....., avand functia de, **in calitate de BENEFICIAR.**

Capitolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.02. Face obiectul contractului elaborarea documentatiilor tehnice, precizate in **Anexa** la acesta, in vederea executarii lucrarilor de constructii pentru:

Obiectul de investitie

Amplasat (adresa) in

Regim de inaltime, **Suprafata desfasurata estimata** mp.

Capitolul III - VALOAREA LUCRARILOR CONTRACTATE

Art.03. Valoarea lucrarilor de proiectare contractate stabilite la Capitolul II este de: **Lei**

la care se adauga T.V.A. (19%) : **Lei**

T O T A L : **Lei**

Capitolul IV - TERMENE DE EXECUTIE SI ESALONAREA PLATILOR

Art.04. Termenele de predare ale documentatiilor contractate la Capitolul II, prezentate pe faze de proiectare, corelat cu esalonarea platilor este urmatoarea:

	FAZA DE PROIECTARE	Cota %	TERMEN	VALOARE	T.V.A.	TOTAL
01	Avans la semnarea contractului	20	-			
02	La avizarea de carte benef. a anteproiectului si/sau a temei de arhitectura sc.1:50	25	la de zile de la avans			
03	La predarea proiectului tehnic si a documentatiilor pt. obtinerea avizelor si a PAC (PAD)	50	lade zile de la faza 02			
04	Urmărirea de santier si receptia lucrarilor executate	5	la receptia lucrarilor			
T O T A L :						

Capitolul V - RECEPTIA DOCUMENTATIILOR DE PROIECTARE CONTRACTATE

Art.05. PROIECTANTUL va elabora documentatiile tehnice prevazute la Capitolul II si in Anexa de la prezentul contract in conformitate cu tema aprobata de catre BENEFICIAR, cu respectarea legislatiei in vigoare si a reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul sus mentionat.

Art.06. Documentatiile pentru obtinerea certificatului de urbanism, a avizelor/acordurilor si a autorizatiei de construire (dupa caz si de desfiintare) se vor elabora in numarul de exemplare solicitate de catre autoritatile de avizare, receptia acestora fiind constituita de acceptarea lor spre avizare. PROIECTANTUL are obligatia efectuării eventualelor modificari si completari solicitate de catre autoritatile de avizare la documentatiile respective.



Art.07. Proiectul tehnic (având conținutul precizat în capitolul "B" din Anexa la contract) se va preda BENEFICIARULUI pe baza de proces-verbal, la termenul stabilit prin contract, în 2(două) exemplare (în xerocopii sau copii heliografiate). Copiile suplimentare se vor tarifa separat.

Art.08. Dacă este cazul, în termen de 15 zile lucratoare de la predarea proiectului tehnic, BENEFICIARUL va transmite în scris PROIECTANTULUI observațiile și cererile de completare ale proiectului, în limitele temei de proiectare și ale prevederilor prezentului contract.

Art.09. PROIECTANTUL este obligat în termen de 20 zile lucratoare să soluționeze în scris observațiile și cererile de completare ale proiectului, formulate de către BENEFICIAR conform prevederilor de la art. 08.

Capitolul VI - CLAUZE CONTRACTUALE și OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.10. În valoarea de proiectare contractată la Capitolul III nu sunt cuprinse:

- a - verificarea tehnică a proiectelor (după caz și expertiza tehnică);
- b - studiu geotehnic;
- c - ridicarea topografică a terenului;
- d - întocmirea planurilor de urbanism (PUD sau PUZ);
- e - demersurile pentru obținerea avizelor/acordurilor, a autorizației de construire, după caz și de desființare și taxele aferente emiterii acestora;
- f - proiectele pentru decorațiuni interioare;
- g - detaliile de execuție și asistența tehnică pe durata execuției lucrărilor de construire;
- h - cheltuielile de deplasare, în cazul unor amplasamente aflate la distanțe mai mari de km față de localitatea de reședință a proiectantului;
- i - proiectele pentru racordurile și bransamentele aferente utilităților (apa-canal, gaze, electrice, telefoane) sau eventualele proiecte de deviere a rețelelor existente pe amplasament, care se întocmesc de proiectanți autorizați în domeniu.

Art.11. Executarea activităților suplimentare stipulate la art. 10, pct. - "a, b, c, d, e, f, g și h" pot face obiectul unor acte adiționale la prezentul contract.

Art.12. BENEFICIARUL se obligă să achite contravaloarea lucrărilor de proiectare contractate la termenele prevăzute la Capitolul IV - art.04 privind esalonarea plăților.

Art.13. PROIECTANTUL se obligă să respecte termenele de predare prevăzute în prezentul contract. În caz contrar beneficiarul poate percepe penalități de 0,...% pe zi din valoarea contractului.

Art.14. Depășirea cu mai mult de 5 zile lucratoare a termenelor de plată prevăzute la Capitolul IV din prezentul contract, obligă pe BENEFICIAR la plata unor penalități de 0,...% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere și decalarea cu perioada respectivă a termenelor următoare de predare.

Capitolul VII - DREPTUL DE AUTOR

Art.15. Dreptul de autor asupra proiectului și originalul acestuia aparțin PROIECTANTULUI.

Art.16. BENEFICIARUL are dreptul de a folosi proiectul care face obiectul prezentului contract numai o dată, pentru realizarea construcției situate pe amplasamentul menționat la Capitolul II.

Art.17. Orice modificare sau abatere față de proiectul predat, care s-a făcut fără avizul scris al PROIECTANTULUI, îl scutește pe acesta de orice răspundere în legătură cu acestea și de orice consecință a lor.

Capitolul VIII - CONFIDENTIALITATEA CONTRACTULUI

Art.18. O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

- a - de a face cunoscut conținutul contractului;
- b - de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care au acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

Art.19. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea informațiilor referitoare la contract dacă:

- a - informația era cunoscută înainte încheierii contractului;
- b - partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

Capitolul IX - SISTAREA SAU REZILIAREA CONTRACTULUI



Art.20. Sistarea din inițiativa BENEFICIARULUI a elaborării lucrărilor de proiectare contractate, îl obliga pe acesta să suporte toate cheltuielile efectuate de PROIECTANT până la data anunțării în scris a sistării sau rezilierii contractului.

Capitolul X - FORTA MAJORA

Art.21. Cazurile de forta majora sunt cele stabilite de legislația în vigoare și trebuie constatate și declarate de o autoritate competentă. Cazul de forta majora va fi notificat în scris de partea contractantă care invocă această situație.

Art.22. Forta majora exonerează partile contractante de îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate, pe toată perioada în care aceasta acționează, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor până la data declarării stării de forta majora.

Capitolul XI - SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art.23. Partile contractante vor căuta soluționarea prin tratative directe a orice neînțelegeri sau dispute apărute pe parcursul derulării contractului.

Art.24. Dacă partile contractante nu reușesc rezolvarea pe cale amiabilă a divergențelor referitoare la îndeplinirea prevederilor prezentului contract, fiecare parte contractuală se poate adresa instanțelor judecătorești pentru rezolvarea litigiilor respective.

Capitolul XII - MENTIUNI SPECIALE

Art.25. Partile contractante pot conveni de comun acord, pe durata îndeplinirii contractului, la modificarea sau completarea clauzelor contractuale prin încheierea de acte adiționale.

Art.26. Anexa referitoare la fazele și conținutul documentațiilor de proiectare face parte integrantă din contractul de proiectare.

Art.27. Prezentul contract + Anexa privind conținutul documentațiilor a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și s-au semnat astăzi200....

PROIECTANT GENRAL

.....

BENEFICIAR

.....

NOTA:

- Se va da o mare atenție formulării obiectului contractului, definindu-se cu toată claritate misiunile și serviciile de proiectare de bază sau suplimentare contractate, cu precizarea acelor care nu fac obiectul contractului.
- Valoarea contractului de proiectare de la Capitolul III, art.03 rezultă din însumarea onorariului de bază cu onorariile pentru misiunile suplimentare stabilite conform „Onorariilor de referință” aprobate de OAR..
- După caz valoarea contractului se poate exprima și în Euro sau USD, cu mențiunea că plata se va face în lei la cursul BNR din ziua facturării.
- În cazul lucrărilor de mari dimensiuni și/sau o complexitate funcțională ridicată este recomandabil să se anexeze la contract, pe lângă conținutul cadru al documentațiilor contractate, tema de proiectare a beneficiarului și fișa de tarifare a lucrărilor contractate.

ANEXA LA CONTRACTUL DE PROIECTARE nr. /200....

FAZELE ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR DE PROIECTARE

(pentru un imobil S+P+1 - 4E, inclusiv documentația pentru obținerea autorizației de desființare pentru o construcție existentă pe amplasament)

A - ANTEPROIECTUL - constând din ilustrarea temei beneficiarului, cu elemente de studiu de fezabilitate.

A.01 - Definitivarea temei și studiile preliminare (proponeri, variante) privind modul de amplasare în incintă, relațiile cu vecinătățile, rezolvarile arhitectural - volumetice, funcționale, sistem constructiv (structura), cu referiri la instalații - dotări, finisaje, etc.

Intr-o formă la alegerea proiectantului se prezintă minimum următoarele:

- plan de situație 1:500 (după caz 1:200);



- planurile tuturor nivelurilor diferite - sc.1:100, avand precizate cotele generale ale constructiei, suprafetele interioare, propuneri de mobilare;
- una sau doua sectiuni - sc.1:100;
- fatadele principale - sc.1:100, eventual simulare 3D sau perspectiva (pentru definirea volumetriei constructiei);
- precizarea suprafetelor: construita la sol, desfasurata, utila, si a indicilor caracteristici amplasamentului (POT, CUT, inaltimea maxima);
- estimarea valorii de investitie (la nivel de costuri medii/mp).

A.02 - Documentatia pentru obtinerea certificatelor de urbanism (construire si/sau desfiintare)

- acte de proprietate si planurile cadastrale ale terenului (copii asigurate de catre beneficiar);
- planul de incadrare in zona sc.1:2000 (2 exemplare);
- plan de situatie (cu indicarea variantei de amplasare propusa) sc.1:500 (2 exemplare), pe planuri cadastrale (topo) vizate de Oficiu de cadastru ;
- memoriu justificativ (daca este cazul, insotit de plansele sc.1:100 la nivel de anteproiect).

B - PROIECTUL TEHNIC - PT - Intocmit conform normativelor tehnice in vigoare si cuprinzand volume (sau parti) de proiect distincte pentru fiecare specialitate in parte.

B.01 - ARHITECTURA**B.01.1 - Piese scrise:**

- memoriu tehnic;
- antemasuratori (listele cantitatilor de lucrari si materiale).

B.01.2 - Piese desenate:

- plan de situatie (cu elemente de trasare) 1:500 sau 1:200;

Se prezinta urmatoarele planse sc.1:50 (1:100 in cazul constructiilor de mari dimensiuni, cu travei identice, detaliate la sc. 1:50) distinct pentru fiecare corp de cladire (unde este cazul):

- planurile tuturor nivelelor;
- plan acoperis;
- minim doua sectiuni caracteristice;
- toate fatadele detaliate;
- tablouri tamplarie (ferestre, usi), confectii metalice;
- detalii caracteristice lucrarii proiectate sc.1:20, 1:10, 1:5, dupa caz pentru parapeti, scara, termo-hidroizolatii, streasina, jardiniere, etc.

B.02 - STRUCTURA DE REZISTENTA**B.02.1 - Piese scrise**

- memoriu tehnic + programul de control al proiectantului la fazele determinante de executie;
- antemasuratori (listele cantitatilor de lucrari si materiale) + centralizator extrase de armatura.

B.02.2 - Piese desenate (daca este cazul pentru fiecare corp de cladire in parte)

- plan de sapatura si fundatii, sc.1:50; detalii fundatii (daca este cazul detalii fundatii si tehnologia de executie pentru alipire la calcan);
- planurile sc.1:50 cofraj, armare + extrase de armaturi pentru toate plansele din beton armat;
- planurile cofraj, armare si detalii (sectiuni caracteristice) + extrase de armaturi pentru centuri, grinzi, stalpi, samburi din beton armat;
- detalii armare zidarie (daca este cazul);
- plan sc.1:50 plansee lemn (daca este cazul);
- plan sc.1:50 si detalii sarpanta (daca este cazul);
- alte detalii conform solutiei adoptate in proiect.

B.03 - INSTALATIILE GENERALE AFERENTE CONSTRUCTIEI - incalzire centrala (climatizare, ventilatii); - electrice (220/380V) si curenti slabi (TV, telefonie); - sanitare (apa, canal); gaze.

Sunt cuprinse solutionarile distincte ale fiecarui tip de instalatie aferenta constructiei si incintei, pana la racordul de canalizare si contoarele de bransament (electric, apa, gaze).

B.03.1 - Piese scrise (intocmite distinct pentru fiecare specialitate de instalatie in parte)

- memoriu tehnic (si breviarul notelor de calcul pentru instalatia de incalzire);



- antemasuratori (listele cantitatilor de lucrari si materiale) + liste de utilaje (centrala termica, hidrofor);

B.03.2 - Piese desenate (intocmite distinct pentru fiecare specialitate de instalatie in parte)

- planurile sc.1:50 ale tuturor nivelelor, cu traseele fiecarui tip de instalatie;
- schemele instalatiilor, schemele tablourilor electrice, centrala termica;
- planul de situatie cu retelele din incinta.

Proiectele si documentatiile tehnice in fazele PT/PAC si pentru obtinerea avizelor/acordurilor vor fi completate cu documentatii (neincluse in valoarea contractata), intocmite de catre alti specialisti decat proiectantul lucrari, dupa caz acestea fiind:

- studiu geotehnic (obligatoriu conf. Legii 50/1991 republicata);
- ridicarea topografica a terenului;
- referatele de verificare ale proiectelor de arhitectura (dupa caz) structura si dupa caz instalatii generale - intocmite de verificatori tehnici atestati;
- expertiza tehnica (la alipirii la calcan, extinderi, consolidari) - intocmita de expert atestat;
- memoriile de specialitate (dupa caz pentru acordul de mediu-studiu de impact, studiu de insertie in sit, etc)

C - DOCUMENTATIILE TEHNICE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR/ACORDURILOR SI AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE SI DE DESFIINTARE - Intocmite conform legislatiei in vigoare - Legea 50/1991 (republicata cu modificarile si completarile ulterioare).

C.01 - DOCUMENTATIILE TEHNICE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR/ACORDURILOR impuse prin certificatele de urbanism (construire, desfiintare), **pentru emiterea acordului unic** (energie electrica, apa-canal, gaz, telefoane, mediu, PSI, sanitar, protectia civila, salubritate-evacuarea molozului, etc) **si pentru obtinerea avizelor specifice** (cum ar fi dupa caz: Inspectia de Stat in Constructii, MLPTL, Directia Monumenelor Istorice s.a.).

Beneficiarul trebuie sa asigure actele referitoare la situatia juridica a terenului si anume:

- copia legalizata dupa actele de proprietate, - numarul cadastral + intabularea in cartea funciara,
- declaratie pe proprie raspundere ca nu sunt litigii pe teren (autentificata), - certificat fiscal si dupa caz:
- acordul autentificat al vecinilor, - iesirea din indiviziune, - certificat numar postal nou, - apobarea de scoatere a terenului din circuitul agricol, etc.

C.02 - PROIECTUL PENTRU AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE - PAC**C.02.1 - Piese scrise:**

- lista proiectantilor, borderoul pieselor scrise si desenate;
- memoriile tehnice: general + arhitectura, structura de rezistenta si instalatii generale.

C.02.2 - Piese desenate:**Planuri privind amplasamentul**

- plan incadrare in zona sc.1:2000;
- planul/planurile de situatie cu amplasarea constructiilor, retelelor edilitare din incinta, amenajari si imprejmuire incinta, sc.1:500, 1:200 sau 1:10 ;

Distinct pentru fiecare corp de cladire inclus in autorizatie se prezinta:

Arhitectura sc.1:50 (1:100)

- planurile tuturor nivelurilor;
- planul acoperis (invelitoare);
- minim doua sectiuni caracteristice;
- toate fatadele; eventual desfasurarea frontului stradal.

Structura de rezistenta

- plan fundatii sc.1:50, detalii fundatii (daca este cazul detalii fundatii si tehnologia de executie pentru alipirea la calcan).

Dupa caz planurile vor fi stampilate si semnate de verificatorii tehnici atestati MLPTL

Instalatii generale

- schemele functionale ale instalatiilor interioare: incalzire centrala, electrice, sanitare.

Imprejmuirea si organizarea de santier (daca este cazul) - detalii caracteristice.

**C.03 - PROIECTUL PENTRU AUTORIZATIA DE DESFIINTARE (demolare) - PAD****C.03.1 - Piese scrise :**

- lista proiectantilor, borderoul pieselor scise si desenate;
- memoriu tehnic general + prezentarea tehnologiei de demolare + 2 - 4 fotografii color - min10x13 cm;
- fisa tehnica a imobilului demolat.

Documente intocmite de alti specialisti decat proiectantul lucrari, care completeaza piesele scrise ale PAD (fac obiectul unor contractari separate); dupa caz:

- *expertiza tehnica (la alipirii la calcan, demolari partiale) intocmita de expert atestat MLPTL.*

C.03.2 - RELEVUL CONSTRUCTIEI CARE SE DEMOLEAZA - Piese desenate:

- plan de incadrare in zona sc.1:2000; planurile de situatie cu amplasarea constructiei, retele edilitare dezafectate, sc.1:500 (1:200);

Distinct pentru fiecare corp sau parte de cladire inclusa in autorizatie se prezinta la sc.1:100 sau 1:50:

- planurile tuturor nivelurilor;
- plan acoperis;
- una - doua sectiuni caracteristice;
- toate fatadele.

D - URMARIREA DE SANTIER SI PARTICIPAREA LA RECEPTIA LUCRARILOR EXECUTATE

In valoarea contractata conform onorariului de proiectare de baza este inclusa si urmarirea de santier obligatorie prin prevederile legale in vigoare privind verificarea conformitatii executiei lucrarilor cu autorizatia de construire si certificarea fazelor determinante precizate in programul inclus in proiect si participarea la receptia lucrarilor.

Proiectant general:

.....

Beneficiar:

.....

**MODEL 4 - CONTRACT DE SUBPROIECTARE****CONTRACT DE COMANDA / SUBPROIECTARE**

NR. /

I. PARTILE CONTRACTANTE**Art.1.** Prezentul contract se incheie intre:

-, cu sediul in, str. (*adresa completa*),
tel./fax:, inreg. la Reg. Com. sub nr., cod fiscal, cont
curent nr. la (*banca*), reprezentata prin DIRECTOR,
in calitate de **Proiectant General**, si

- D-l (D-na) arh. (ing.)....., cu domiciliul in, str.
.....(*adresa completa*), tel./fax, posesor al Cert. de Ident. seria, nr., in
calitate de (*autor principal, coautor de specialitate, expert, consultant*), denumit in continuare
Subproiectant.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI**Art.2.** Subproiectantul se angajeaza sa colaboreze, in calitate de autor / coautor / consultant / expert, la intocmirea proiectului:

elaborand documentatia tehnica de specialitate pentru, in
conformitate cu datele de tema si celelalte clauze stabilite in Contractul de Proiectare nr., incheiat intre
Proiectantul General si, denumit in continuare **Beneficiarul
lucrarii**.

Art.3. Subproiectantul va intocmi proiectul de specialitate sub coordonarea tehnica a d-lui (d-nei) arh. (ing.), seful de proiect complex si/sau autorul principal al lucrarii si isi va asuma toate responsabilitatile impuse de legislatia in vigoare autorilor de proiecte.**III. VOLUMUL LUCRARIII si TERMENUL DE ELABORARE****Art.4.** Volumul lucrarilor de proiectare si celelalte elemente caracteristice ale documentatiei ce se va elabora la specialitatea sunt cele definite prin tema de proiectare ilustrata, intocmita prin grija Proiectantului General si aprobata de Beneficiar.

In cazul in care, pe parcursul derularii contractului, vor apare necesare modificari ale volumului si/sau
continutului documentatiilor deja intocmite, ca urmare a modificarilor de tema cerute de Beneficiar si acceptate de
Proiectantul General, acestea vor fi considerate ca lucrari suplimentare si vor conduce la renegocierea
corespunzatoare a contractului.

Art.5. Termenul de predare a documentatiei catre Proiectantul General este esalonat pe faze de proiectare:

.....
.....
.....

si este conditionat de:

.....
.....

IV. VALOAREA CONTRACTULUI si MODALITATEA DE PLATA**Art.6.** Valoarea contractului, convenita de comun acord, este demii lei si reprezinta onorariul pentru elaborarea proiectului de specialitate in conditiile stabilite prin clauzele prezentului contract, precum si remuneratia convenita autorului/coautorului pentru cesiunea exclusiva catre Proiectantul General a drepturilor de utilizare a documentatiilor respective.**Art.7.** La inceperea elaborarii documentatiilor Proiectantul General va plati Subproiectantului un avans de mii lei.

Restul onorariului se va plati, integral / pe faze de proiectare, dupa receptionarea si acceptarea
documentatiilor de catre Beneficiar/Proiectant General, dupa cum urmeaza:

.....
.....
.....



Art.8. Plata onorariului se va face in maximum 7 zile de la incasarea de catre Proiectantul General a contravalorii pentru avans si pentru proiect.

V. RECEPTIA DOCUMENTATIEI

Art.9. Documentatia tehnica /proiectul, ce face obiectul prezentului contract, se va preda in forma finala la sediul Proiectantului General:

- a) - in original (desene/planse redactate pe calc/hartie si piese scrise dactilografiate)
 - b) - in copii editate: exempl. pentru Beneficiar si 1 exempl. pentru Proiectantul General.
- Documentatia se considera receptionata dupa ce este acceptata de Beneficiar.

VI. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10. Prezentul contract se adapteaza prin acte aditionale, cu acordul ambelor parti, in cazul in care pe durata executarii lui apar modificari ale conditiilor sau datelor avute in vedere la intocmirea lui.

Art.11. Subproiectantul autor/coautor se obliga:

- 11.1. – sa respecte deciziile conducerii(*numele soc. Proiect. Gen.*) privind modul de organizare a activitatii de proiectare;
- 11.2. – sa elaboreze documentatiile / proiectul de specialitate in conformitate cu datele de tema, cu indicatiile Sefului de proiect complex, cu legislatia in vigoare in domeniul proiectarii si constructiilor, cu standardele si normativele tehnice;
- 11.3. – sa coopereze cu ceilalti coautori ai proiectului si cu personalul tehnic angajat de Proiectantul General, implicat in elaborarea proiectului, si sa informeze in timp util Seful de proiect complex asupra oricaror dificultati in executarea contractului;
- 11.4. – sa corecteze documentatia si sa o reediteze pe speze proprii in cazul unor lipsuri, erori sau inadvertente din vina sa, constatate de Proiectantul General sau Beneficiar.

Art.12. Proiectantul General se obliga:

- 12.1. – sa asigure Subproiectantului accesul la toate informatiile aflate in posesia sa sau disponibile la terti, legate de obiectul prezentului contract;
- 12.2. – sa organizeze activitatea de proiectare si coordonare tehnica a specialitatilor implicate;
- 12.3. – sa informeze in timp util Subproiectantul asupra intelegerilor survenite intre Beneficiar si Proiectantul General in legatura cu elaborarea documentatiilor la specialitatea sa;
- 12.4. – sa nu opereze modificari ale documentatiei intocmite de autor / coautor fara a-i cere consimtamantul;
- 12.6. – sa protejeze drepturile morale si patrimoniale ale autorului conform cu prevederile legale.

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.13. Subproiectantul este raspunzator pentru:

- calitatea documentatiilor intocmite,
- respectarea temei de proiectare si a legislatiei tehnice in constructii,
- respectarea graficului de predari de teme si informatii intre specialitati stabilit impreuna cu Seful de proiect complex si sefii de proiect de la celelalte specialitati,
- predarea la termenele stabilite a documentatiilor finale catre Proiectantul General.

Art.14. Proiectantul General este raspunzator direct pentru:

- decontarea la termenele stabilite a avansului si onorariului,
- corectitudinea informatiilor tehnice transmise Subproiectantului,
- relatiile administrative si juridice cu Beneficiarul lucrarii si cu autoritatile legale in legatura cu executarea contractului,
- pastrarea in bune conditii a lucrarii (manuscrite, planse originale, copii) pe durata cesiunii.

VIII. PENALITATI SI DESPAGUBIRI, REZILIEREA CONTRACTULUI, LITIGII

Art.15. Partea care din culpa sa nu-si executa obligatiile din contract sau le executa necorespunzator datoreaza celelalte parti penalitati precum si despagubiri, in vederea repararii prejudiciului cauzat din vina sa.

Penalitatea se calculeaza cu formula $P = \dots\% \times V_0$ pentru fiecare zi de intarziere, in care V_0 este valoarea onorariului pentru documentatia nepredata la timp, respectiv neachitata la termenul convenit in prezentul



contract. In caz de intarziere a predarii proiectului din vina Subproiectantului, Proiectantul General este in drept sa retina din onorariul Subproiectantului sumele platite ca penalitati sau despagubiri Beneficiarului.

Art.16. Rezilierea contractului va putea fi ceruta de una din parti, cand cealalta parte nu si-a executat obligatiile contractuale ce ii revin, din cauze ce ii sunt imputabile.

Daca Subproiectantul nu preda documentatia la termenele convenite sau la alte termene ulterioare acordate in scris de catre Seful de proiect complex, Proiectantul general este in drept sa considere contractul desfiintat de drept, autorul fiind obligat sa restituie avansul incasat.

Art.17. Partile sunt exonerate de raspundere in caz de forta majora, iar termenele de executare a prevederilor contractului se prelungesc cu durata intreruperii cauzate de imprejurarile de forta majora.

Art.18. Orice litigii decurgand din executarea sau neexecutarea in tot sau in parte a contractului, se vor rezolva pe cale amiabila. In caz ca aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanta de judecata competenta.

IX. DREPTUL DE PROPRIETATE

Art.19. Subproiectantul garanteaza ca este autorul proiectului / documentatiei intocmite la specialitatea sa si ca este de drept detinatorul exclusiv al drepturilor de proprietate intelectuala asupra concepiei tehnice si solutiilor constructive cuprinse in proiect, pe care le poate cesiona prin prezentul contract.

Art.20. Subproiectantul cesioneaza Proiectantului general, in exclusivitate, drepturile sale patrimoniale de autor principal / coautor pentru proiectul intocmit, pe o perioada de:, cu incepere de la data de si ii lasa in pastrare documentatia intocmita.

Dupa finalizarea lucrarilor in santier si receptionarea constructiei, Proiectantul general restituie / nu restituie Subproiectantului originalul documentatiei.

Art.21. Documentatiile intocmite de catre autorul Subproiectant si predate in copie Proiectantului General, devin, dupa plata lor, proprietatea: Beneficiarului lucrarii – exemplare - si respectiv a Proiectantului General – 1 exemplar -. Acestia le vor putea utiliza numai pentru obiectivul proiectat, pentru executarea si supravegherea lucrarilor in santier.

Prin grija Proiectantului General se vor prevedea in Contractul de baza incheiat cu Beneficiarul lucrarii clauze exprese referitoare la drepturile autorului si cesionarului privind modul de utilizare al operei.

Art.22. Documentatia tehnica predata Proiectantului General nu va putea fi copiată, modificata sau pusa la dispozitia altor proiectanti, in intregul ei sau in parte, fara autorizatia scrisa a Subproiectantului autor / coautor. In astfel de situatii Subproiectantul nu isi asuma nici un fel de raspundere tehnica sau materiala pentru pagubele pricinuite Beneficiarului lucrarii.

Proiectantul General poate reproduce originalul aflat in pastrare fara al informa pe autor numai in cazul in care, pe parcursul executarii lucrarii in santier, vor fi necesare copii suplimentare dupa documentatia predata.

Art.23. Utilizarea documentatiilor de catre Proiectantul General in alte scopuri decat cel de avizare legala si realizare in santier a lucrarilor proiectate, fara acordul scris al Subproiectantului, ca si modificarea acestora, vor fi considerate o incalcare a dreptului de autor, pentru care Proiectantul General va datora Subproiectantului o despagubire de% din valoarea reactualizata a documentatiei.

X. ALTE CLAUZE

Art.24. Ambele parti convin sa pastreze deplina confidentialitate asupra continutului documentatiilor ce fac obiectul contractului si asupra modului de derulare a acestuia, fata de persoane fizice sau juridice ce nu au legatura cu obiectul contractului.

Art.25. Clauzele si prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau denuntate – partial sau total – in mod unilateral de catre una din parti; nu poate fi invocata intr-o asemenea situatie vointa unor terte persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legatura cu contractul.

Art.26. Clauze suplimentare

.....
.....

Incheiat astazi in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

SUBPROIECTANT,

.....
C.I. seria.....nr.

PROIECTANT GENERAL,

.....
Director,