

RELAȚIA

ARCHITECT- CLIENT

LA NIVEL INTERNAȚIONAL



ORDINUL
ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA



ARCHITECTS' COUNCIL OF EUROPE
CONSEIL DES ARCHITECTES D'EUROPE



Co-funded by the
Creative Europe Programme
of the European Union

Acest material a fost elaborat de Architects' Council of Europe (ACE).
Mulțumim pentru acordul de preluare și promovare în România. Materialul este prezentat pe site-ul OAR doar în scop
informativ. Orice utilizare neautorizată a acestui material este explicit interzisă și constituie o încălcare a dreptului de autor.
ACE nu își asumă responsabilitatea pentru traducerea materialului.

PREAMBUL

Relația dintre client și arhitect trebuie să fie stabilită și consfințită prin redactarea și semnarea corespunzătoare a unui contract. Acest aspect este și mai important când se lucrează la nivel internațional, întrucât modelele uzuale folosite pentru semnarea contractelor la nivel intern ar putea fi neadecvate.

Arhitecții ar putea prefera un anumit tip de contract, în timp ce clientul și/sau normele de interes local ar putea impune un alt tip de contract.

Această listă de verificare a fost întocmită de grupul de lucru ACE IBM pentru a scoate în evidență problemele întâmpinate de către arhitecții care lucrează la nivel internațional și pentru a ghida ambele părți către un fundament echitabil și fezabil pentru relația lor, încă de la începutul colaborării.

Lista de verificare are ca referință o situație obișnuită în care un arhitect trebuie să își exercite activitatea în temeiul dispozițiilor legale aplicabile în țara clientului.

Este de reținut faptul că această listă de verificare nu este un model de contract, ci un ghid. În scopul facilitării referințelor, este furnizată o listă scurtă de verificare. Atunci când se încheie un contract cu clientul, este esențial să fie verificată mai întâi legislația internă, de exemplu, situațiile în care își găsesc aplicabilitatea normele juridice cu caracter imperativ și situațiile în care este aplicabilă libertatea contractuală. Această listă de verificare evidențiază aspectele care trebuie să fie tratate la încheierea unui contract, și nu modalitatea de abordare a acestor probleme.

Lista de verificare include:

- **recomandări generale privind modul de întocmire a unui contract cu forță juridică obligatorie;**
- **o listă scurtă de verificare a contractului.**

RECOMANDĂRI GENERALE PRIVIND MODUL DE STABILIRE A UNUI CONTRACT CU FORȚĂ JURIDICĂ OBLIGATORIE:

Ca regulă elementară, un contract cu forță juridică obligatorie este un contract între părți, care poate fi executat în mod legal. Existența a trei elemente dictează **caracterul obligatoriu al unui contract:**

- 1 | Convenția dintre părți:** oferta unei părți și acceptarea acestei oferte de către cealaltă parte;
- 2 | Considerente:** valoarea economică a schimbului între părți (servicii care urmează să fie prestate, achitarea unor taxe) trebuie să fie suficient de bine definită;
- 3 | Intenția:** părțile trebuie să aibă intenția de a încheia un contract cu forță juridică obligatorie.

O convenție scrisă nu este întotdeauna obligatorie pentru a da naștere unor relații contractuale cu forță juridică obligatorie. O convenție verbală poate avea același caracter obligatoriu atunci când întrunește cele 3 elemente menționate anterior. Prin urmare, se recomandă forma scrisă a unui contract pentru a evita neînțelegerile și pentru a putea face dovada clauzelor agreeate, în cazul în care apar aceste neînțelegeri.

Pentru **întocmirea unui contract**, este necesar să se acorde atenție următoarelor aspecte:

- 1 | Legislația internă:** contractul trebuie să fie racordat la dispozițiile legale reglementate la nivel intern;
- 2 | Contractul adaptat:** contractul trebuie să fie adaptat pentru servicii de proiectare de arhitectură sau servicii de consultanță. Contractele cu clauzele generale și neadecvate ar trebui să fie evitate;
- 3 | Contractul standard:** atunci când este posibil, pot fi utilizate template-uri de contracte standard sau alte modele utilizate anterior pentru a evita erorile și omisiunile juridice;
- 4 | Etica profesională:** este necesară racordarea clauzelor contractuale cu regulile prevăzute de Codul deontologic al profesiei de arhitect;
- 5 | Consumatorii:** trebuie acordată atenție legislației europene privind protecția consumatorilor, întrucât nu toate modelele de contracte sunt adecvate pentru responsabilitățile consumatorilor;

- 6 | **Accesibilitate:** se recomandă întocmirea contractului într-o limbă care să fie cunoscută de ambele părți;
- 7 | **Ajutorul profesional:** se recomandă asistența juridică a unui avocat pentru a modifica anumite aspecte de ordin juridic, în cazul în care clauzele contractuale nu sunt înțelese în totalitate;
- 8 | **Verificarea asigurărilor:** se recomandă consultarea informațiilor de la companiile de asigurare, pentru a verifica dacă daunele contractuale sunt acoperite în integralitate, înainte de semnarea contractului.

La **alegerea unui template pentru contract**, sunt avute în vedere următoarele opțiuni (în ordinea preferințelor):

- 1 | **Contractele interne cu clauze generale**, adaptate pentru servicii de proiectare de arhitectură sau servicii de consultanță (de la asociația/organizația profesională relevantă pentru profesia de arhitect);
- 2 | **Reînnoirea unui contract individual adaptat**, care a mai fost utilizat anterior în aceeași țară;
- 3 | **Cartea Albă FIDIC**, un contract standard utilizat la nivel internațional pentru servicii de consultanță (este necesară licența FIDIC pentru descărcare);

- 4 | **Contractul individual adaptat și întocmit de un avocat specializat;**
- 5 | **Contractul standard utilizat la nivel intern**, când este furnizat de client (trebuie să fie personalizat pentru servicii de proiectare de arhitectură);
- 6 | **Contracte standard utilizate la nivel extern**, personalizate cu servicii de proiectare de arhitectură sau servicii de consultanță pentru țara arhitectului (trebuie să fie personalizat pentru a corespunde dispozițiilor interne cu caracter obligatoriu);
- 7 | **Contractul individual**, pregătit de arhitect și/sau client (nu se recomandă, cu excepția cazurilor în care părțile au expertiză relevantă în acest sens).

LISTĂ SCURTĂ DE VERIFICARE A CONTRACTULUI

Un contract adecvat pentru arhitecți trebuie să cuprindă următoarele elemente:

1 | Identitatea părților

Inclusiv organizația/instituția în care arhitecții sunt membri, precum și numărul de înregistrare din Tabloul național al arhitecților (TNA), atunci când sunt implicate mai multe părți și se impune identificarea reprezentanților.

2 | Definiții

Semnificația denumirilor de bază din contract pentru a asigura înțelegerea deplină a clauzelor contractuale de către ambele părți.

3 | Descrierea Obligațiilor

Descrierea exactă a proiectului și a serviciilor care urmează a fi furnizate, precum și modalitatea în care vor fi livrate.

- a. **Adresa, dimensiunile clădirii și numărul de carte funciară**
- b. **Caietul de sarcini și tipul de proiect**
De asemenea, se recomandă menționarea altor

informații relevante legate de proiect care trebuie să fie furnizate arhitectului, precum expertize sau documente cu instrucțiuni.

c. Cuprinsul misiunilor contractate de către arhitect

Inclusiv coordonarea și monitorizarea serviciilor furnizate de către alți consultanți; de asemenea, este necesară furnizarea unei liste de necesar cu serviciile care nu vor fi furnizate de către arhitect, cum ar fi calculele pentru construcție efectuate de către alți consultanți și care intră în categoria de responsabilități a clientului.

d. Calendarul proiectului (opțional)

Când vor începe și când vor fi finalizate diferite etape de lucru.

e. Bugetul proiectului

Care este bugetul pentru clădire și pentru proiect. Trebuie luat în considerare faptul că în anumite țări clienții trebuie să declare faptul că dețin toate mijloacele necesare pentru realizarea proiectului.

4 | **Obligațiile arhitectului**

Descrierea obligațiilor și responsabilităților arhitectului.

a. **Avertisment**

Arhitectul trebuie să îi aducă la cunoștință clientului erorile și omisiunile din informațiile furnizate și deciziile luate de către client.

b. **Protocolul de lucru pentru furnizarea documentelor de lucru de către client în vederea aprobării acestora**

Când și cum trebuie să transmită arhitectul către client rezultatele unei etape de lucru.

c. **Responsabilități referitoare la calendarul și bugetul proiectului**

Care sunt responsabilitățile arhitectului în ceea ce privește timpul și modalitatea de gestionare a bugetului, precum și felul în care acesta trebuie să răspundă la eventualele întârzieri sau depășiri de buget.

Se recomandă evitarea acordării unor garanții pentru planificare și buget, ținând cont de faptul că acestea sunt influențate de factori externi.

5 | **Administrarea proiectului și arhivarea sarcinilor**

Obligații referitoare la administrarea proiectului; care este perioada în care arhitectul este obligat să arhiveze planșele de proiect. Trebuie avut în vedere faptul că arhivarea este importantă și pentru motive de răspundere profesională.

6 | **Standardele și etica profesională**

Arhitecții își exercită activitatea în temeiul unor standarde profesionale și ținând cont de Codul de conduită deontologică reglementat la nivel național.

7 | **Obligațiile clientului**

Descrierea sarcinilor și responsabilităților clientului.

- Clientul deține toate mijloacele financiare și organizaționale pentru realizarea proiectului și cine menține legătura zilnică cu arhitectul?
- Trebuie să semneze toate planșele pentru a confirma faptul că au fost aprobate?
- Care sunt situațiile în care clientul trebuie să remunereze arhitectul, chiar dacă lucrarea nu este realizată?
- Există obligații suplimentare reglementate la nivel național pentru client?
- În anumite țări clientul are la dispoziție o asigurare care acoperă daunele care nu sunt acoperite de către contractant sau de către arhitect.

8 | **Răspunderea contractuală și asigurările**

Racordarea la dispozițiile legale obligatorii referitoare la răspunderea contractuală, în cazul limitărilor rezonabile de răspundere din convenția părților – quantumul, perioada, doar daunele directe – cerințe minime de asigurare și informații despre modalitatea în care sunt acoperite daunele prin polițele de asigurare. Întotdeauna se recomandă să existe certitudine cu privire la faptul că polițele de asigurare corespund în totalitate cu modalitatea de răspundere.

9 | Onorariile și cheltuielile

Componenta propunerii de taxă – ore, procente, tariful paușal sau alte forme de tarifare, moneda, TVA-ul inclus sau nu, regimul de rambursare a cheltuielilor, perioada de valabilitate a propunerii sau dispozițiile privind revizuirea propunerii, indexarea comisioanelor și/sau a rambursărilor, termenele de plată, calendarul, penalitățile de întârziere aplicabile în cazul depășirii termenelor de plată.

- **Comision suplimentar pentru servicii suplimentare**
Propunerile de taxe pentru serviciile prestate suplimentar, cauzate de modificările obiectului contractului, revizuirea lucrărilor aprobate, întârzieri, circumstanțe neprevăzute etc.

10 | Drepturile de autor

Dispoziții prin care i se acordă clientului drepturi de autor cu privire la design – inclusiv condițiile acordării anumitor drepturi de autor, cum ar fi dreptul de reproducere, modificările și folosirea operelor într-o locație diferită de către terțe părți.

11 | Suspendarea și încetarea

Dispoziții referitoare la condițiile și consecințele aplicabile în cazul suspendării/încetării contractului.

Notă: Clientul are dreptul de a rezilia oricând contractul încheiat cu arhitectul!

12 | Soluționarea litigiilor și legea aplicabilă

Identificarea legislației aplicabile și a instanțelor competente pentru soluționarea litigiilor, dispoziții privind soluționarea alternativă a litigiilor.

Notă: Dispozițiile privind soluționarea alternativă a litigiilor pot fi anulabile în contractele încheiate cu un client, cu excepția cazului în care clientul și-a exprimat acordul în mod expres cu privire la aceste dispoziții.

13 | Semnăturile (opțional)

Semnăturile pentru a face dovada faptului că oferta arhitectului a fost acceptată, precum și a faptului că părțile au avut intenția de a încheia un contract cu forță juridică obligatorie.

Acest material a fost elaborat de Architects' Council of Europe (ACE). Mulțumim pentru acordul de preluare și promovare în România. Materialul este prezentat pe site-ul OAR doar în scop informativ. Orice utilizare neautorizată a acestui material este explicit interzisă și constituie o încălcare a dreptului de autor. ACE nu își asumă responsabilitatea pentru traducerea materialului.

Materialul original ACE este disponibil [aici](#).