

**CONTRACT DE PROIECTARE**
Nr. 140/09.06.2026

COMUNA LUETA		
Nr. înreg.	2661	
Ziua	Luna	Anul
09	06	2026

PREAMBUL

Având în vedere Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, toate cu modificările și completările ulterioare pe baza Achiziției directe nr. DA40563704 din data de 08.06.2026 s-a încheiat prezentul contract de proiectare.

A. Părțile contractante

A.1. **SKITZ ARH S.R.L.** cu sediul în municipiul Miercurea Ciuc, str. Revoluție din Decembrie nr. 38 județul Harghita, telefon 0759-069762 e-mail: arh.lazarhunor@gmail.com CUI RO43392897 numărul de înregistrare la Registrul Comerțului J19/560/2020, reprezentat prin [redacted] în calitate de arhitect (în continuare "Arhitect");

A.2. **PRIMARIA LUETA** cu sediul în comuna LUETA, str. Principala, nr. 13 județul Harghita, reprezentat prin [redacted] în calitate de client (în continuare "Client").

Raporturile de drept dintre părți sunt reglementate de Legea dreptului de autor nr. 8/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea calității în construcții nr. 10/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

B. Obiectul contractului și definițiile termenilor

B.1. Obiectul contractului constituie servicii de proiectare faza „S.F.” la:

AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC ȘI CREAREA UNUI SPAȚIU COMUNITAR ÎN CENTRUL COMUNEI LUETA

Amplasament: jud. Harghita, com. LUETA, sat Lueta, Centrul satului Lueta

prin realizarea conceptului arhitectural și elaborarea documentației tehnice faza SF, conform HG 907/2016

Definițiile termenilor

Contract înseamnă prezentul contract de prestări servicii în domeniul arhitecturii, inclusiv anexele contractului și actele adiționale, dacă este cazul. -

Arhitect înseamnă o persoană fizică capabilă să încheie acte juridice, care desfășoară o activitate profesională independentă, dispune de autorizări / atestări în domeniul arhitecturii și/sau urbanismului, și este înscrisă ca membru al Ordinului Arhitecților din România și/sau atestată ca specialist de către Registrul Urbaniștilor din România, sau o entitate juridică în care activează cel puțin o persoană care îndeplinește condițiile de mai sus.

Client înseamnă o persoană fizică capabilă să încheie acte juridice, o persoană juridică sau o autoritate contractantă (care este obligată la atribuirea contractelor de achiziții publice să aplice normele privind achizițiile publice).

Părțile înseamnă toate părțile semnatare, Arhitectul și Clientul, împreună. -

Documentație înseamnă proiectul precum și alte servicii care fac obiectul contractului, de asemenea toate documentele, contractele, notele, dispozițiile legate de realizarea obiectului contractului. -

Proiectul înseamnă partea închisă a Documentației, care se află sub protecția drepturilor de autor, și se situează în toate sectoarele și domeniile comandate Arhitectului, și a cărui execuție constituie obiectul contractului. -

Supravegherea autorului înseamnă îndeplinirea obligațiilor pe șantier care rezultă din legislația în construcții. -

Onorariu înseamnă totalitatea remunerației datorate de Client către Arhitect pentru activitatea desfășurată în temeiul contractului, decontată prin factură unică sau facturi parțiale și factură finală. -

Investiție înseamnă un proiect de construcție care implică construirea unui obiect nou sau extinderea, reconstrucția, supraînălțarea, adaptarea și modernizarea etc. unui obiect existent, prin termenul de



"obiect" înțelegând atât o construcție arhitectonică individuală, o construcție, o lucrare peisagistică sau un ansamblu. -

Executantul înseamnă antreprenorul general sau un grup de antreprenori de construcții. **Întârziere** înseamnă nerealizarea unei activități la timp, dacă depășirea termenului a apărut din motive pentru care cel care a provocat întârzierea nu este responsabil. - **Întârziere din vina părții** înseamnă nerealizarea unei activități la timp, dacă depășirea termenului a apărut din motive pentru care cel care a provocat întârzierea este responsabil. -

Schimbări semnificative înseamnă schimbări semnificative în proiect, dacă interferează mai mult de 5% în sistemul constructiv, funcțional sau de instalații al investiției aprobat în prealabil de către Client.

C. Onorariul Arhitectului/costurile pentru îndeplinirea tuturor misiunilor de proiectare

Onorariul este de **25.300,00 lei + TVA** conform ofertei de preț (anexă la prezentul contract) **plătibil la predarea documentației. Plata lucrărilor care fac obiectul prezentului contract se va face prin contul proiectantului**

Ciuc.

C.1. Taxele necesare pentru obținerea avizelor cad în sarcina Arhitectului.

C.2. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, se va dovedi necesară elaborarea de documentații suplimentare pentru lucrări ce nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, aceste noi documentații vor fi considerate prestații suplimentare, cu un onorariu distinct, și vor face obiectul unor acte adiționale la prezentul contract.

C.3. Modificările, completările și variantele ulterioare solicitate de Client față de tema inițială de proiectare atrag după sine tratarea lucrărilor noi ca prestații suplimentare, în sensul articolului precedent.

C.4. Valoarea onorariului se poate actualiza, doar cu acordul scris al ambelor părți, dacă este necesar, în funcție de rezultatele studiilor preliminare și / sau evoluției proiectului/execuției.

D. Drepturile patrimoniale

D.1. Dreptul de autor asupra proiectului și dreptul de proprietate asupra unui exemplar original aparțin Arhitectului, care va păstra acest exemplar în arhiva sa.

D.2. Exemplarele predate Clientului în condițiile prevăzute în prezentul contract, devin după plata integrală a acestora proprietatea lui. Acesta are dreptul de a folosi în mod exclusiv proiectul care face obiectul prezentului contract, numai o singură dată și numai pentru realizarea investiției menționate în capitolul A - Obiectul contractului.

D.3. Proiectul care face obiectul prezentului contract nu poate fi reprodus, vândut sau pus la dispoziția terților, în parte sau integral, decât cu acordul prealabil scris al Arhitectului.

D.4. Utilizarea de către Client a documentațiilor ce fac obiectul prezentului contract și pentru alte amplasamente sau înstrăinarea lor în acest scop, parțial sau integral, fără acordul prealabil scris al Arhitectului, obligă pe Client la plata unor despăgubiri către Arhitect, în cuantum egal cu onorariul total convenit, pentru fiecare repetare în parte. Aceste despăgubiri sunt datorate Arhitectului ca drept de protecție asupra propriei creații.

D.5. Arhitectul este exonerat de orice responsabilitate pentru construcțiile realizate în condițiile prevăzute la articolul D.4.

D.6. Arhitectul este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum și ale lucrărilor de construcții-instalații executate după acesta, până la data recepției finale a obiectivului, în caz contrar este îndreptățit să ceară despăgubiri din partea Clientului.

D.7. Arhitectului îi este permisă publicarea documentațiilor elaborate de acesta, în scopuri de promovare profesională. Pentru publicarea imaginilor private ale obiectului construit, Arhitectul este obligat să obțină acordul Clientului.

E. Condițiile generale ale contractului

E.1. Principalele obligații ale Arhitectului

- Arhitectul se obligă să execute serviciile convenite prin prezentul contract, respectând normele tehnice și legislația în domeniu, în conformitate cu cele mai bune cunoștințe și abilități ale sale.
- Arhitectul va informa Clientul asupra tuturor împrejurărilor neconforme cu situația avută în vedere la încheierea contractului și va participa la soluționarea problemelor ivite pe parcursul derulării acestuia.
- Arhitectul va analiza și va introduce în proiect toate recomandările legale ale forurilor avizatoare.
- Dacă are obiecțiuni față de instrucțiunile primite de la Client, Arhitectul îi va comunica acest lucru de îndată ce este luat la cunoștință.



E.2. Principalele obligații ale Clientului

- a) Clientul este obligat să plătească onorariul convenit pentru prestațiile stabilite prin contract.
- b) Clientul este obligat să obțină documentele necesare, cum ar fi cărțile funciare și certificat de urbanist.
- c) Clientul se obligă să asigure Arhitectului accesul la toate informațiile aflate în posesia sa sau disponibile la terți, legate de obiectul contractului și să obțină pentru Arhitect permisiunea de acces în zona lucrărilor, pentru a culege datele tehnice necesare executării obligațiilor contractuale.
- d) Clientul va furniza părțile de documentație. Întârzierile în furnizarea acestor documente prelungească automat termenele de predare către Client și nu pot constitui baza de calcul a penalităților pentru Arhitect.
- e) Conform cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Clientul va comanda și va plăti verificarea documentațiilor de execuție.

E.3. Limitarea răspunderii Arhitectului

- a) Arhitectul nu răspunde pentru neconformitățile sau cheltuielile produse Clientului de terțe persoane.
- b) Arhitectul nu răspunde pentru schimbările la proiect introduse de Client în cursul construcției dacă Arhitectul nu și-a dat acordul în scris.
- c) Arhitectul nu are obligația de a asigura asistența tehnică de șantier decât ca misiune contractată.

E.4. Responsabilitatea Clientului

- d) Clientul răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor sale care decurg din prezentul Contract.
- f) După terminarea lucrărilor de execuție, responsabilitatea și îngrijirea obiectului trec în sarcina Clientului.

F. Misiunile Arhitectului

Stabilirea zonei de studiu și realizarea unei viziuni de ansamblu asupra prevederilor, planurilor și documentelor locale și supralocale în vigoare · Determinarea misiunilor de proiectare în conformitate cu prevederile legale și normative în vigoare · Stabilirea studiilor de specialitate conexe și asistența în luarea deciziilor privitoare la alegerea specialiștilor implicați în procesul de planificare, după caz · Verificarea compatibilității PUZ cu PUG în vigoare · Vizite pe teren

Prelevarea datelor, determinarea documentelor relevante existente. Determinarea nivelului de planificare existent, precum studii topografice, existența fondului construit și a funcțiunii reglementate, terenurilor virane și funcțiunii acestora, inclusiv plantații, circulații, echipare edilitară, condiții de mediu, condiții geologice și hidrologice, de protecție a patrimoniului construit sau mediului natural, structuri tehnologice, oglinzi de apă, proprietate prin intermediul: vizitelor pe teren, reprezentărilor grafice, descrieri provenite din contribuțiile altor specialiști implicați în demers.

Realizarea anteproiectului, a soluției de principiu a principalelor componente ale temei în forma desenată cu explicații scrise, pentru justificarea concepției urbanistice, pentru prezentarea soluțiilor diverse pentru o aceeași problemă. Reprezentarea principalelor efecte ale planificării, corelarea cu componentele de specialitate ale planificării, colaborarea la consultarea diverselor autorități și reprezentanți posibil afectați de planificare, etc.

Proiectarea PUZ pentru prezentarea publică în formă prescrisă cu motivarea elementelor · Colaborarea la estimarea primară a costurilor și, după caz, considerațiilor asupra lucrărilor de sistematizare sau altor acțiuni, pentru care PUZ-ul constituie baza · Colaborarea la sintetizarea punctului de vedere al autorității publice locale cu privire la observațiile recepționate. Corelarea proiectului cu Clientul

Realizarea documentației PUZ în forma integrată pentru aprobarea în consiliul local, motivații după caz · Analizarea contextului urbanistic, tehnic și legislativ, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, cu privire la viitoarea construcție.

Colectarea și structurarea datelor de la Client cu privire la intențiile și dorințele acestuia de a construi · Tema de proiectare asumată de către Client este documentul de referință în evaluarea nivelului de îndeplinire a solicitărilor Clientului. Tema de proiectare, împreună cu modificările de pe parcursul proiectării, agreeate de Client și Arhitect, se consideră anexă la prezentul contract de proiectare.. Tema preliminară de proiectare constituie baza pentru elaborarea temei detaliate de proiectare.

Arhitectul elaborează lista de documente și studii necesare în procesul de proiectare și avizare.



Elaborarea unui material scris și desenat, detaliat suficient pentru a înțelege interacțiunea dintre cerințe și posibilități și pentru a ilustra posibilitățile de satisfacere a cerințelor de temă.

Elaborarea conceptului general și de arhitectură fezabil din punct de vedere tehnic și realizarea de variante suplimentare, dacă este cazul.

Arhitectul detaliază tema de proiectare în vederea demarării elaborării proiectului definitiv. Tema detaliată definitivă va include, de asemenea, toate ajustările survenite pe parcursul etapelor anterioare.

Realizarea, pe baza proiectului definitiv și în conformitate cu legea, în format tehnic adecvat, piesele scrise și desenate ce vor constitui documentația pentru autorizația de construire.

Depunerea, urmărirea și ridicarea avizelor și a autorizației de construire.

G. Lista documentelor puse la dispoziție de către Client

G.1. Documente privind imobilul

G.1.1. Acte de proprietate (extrase Carte Funciara)

G.1.2. Certificat de urbanism

H. Predarea proiectului

a) Proiectul va fi predat într-o singură fază:

Documentația conține:

- Studiu geotehnic (verificat Af)
- Studiu topografic
- ARHITECTURA - DESENE SI PARTEA SCRISA LA FAZA S.F.
- REZISTENTA - DESENE SI PARTEA SCRISA LA FAZA S.F.
- INSTALATII - DESENE SI PARTEA SCRISA LA FAZA S.F.
- DEVIZ GENERAL si DEVIZE PE OBIECTE
- DOCUMENTATIA NECESARA PENTRU OBTINEREA AVIZELOR

b) Termenul de predare este de 90 zile lucrătoare de la semnarea contractului. Arhitectul nu răspunde pentru întârzieri dacă din motive neimputabile Arhitectului.

c) Proiectul va fi transmis Clientului sub formă îndosariată/digitală, în următoarele cantități:

- ☒ Studiu geotehnic verificat — 2 (două) exemplare + format digital
- ☒ Studiu topografic — 2 (două) exemplare + format digital
- ☒ Proiect SF la specialitățile arhitectura, rezistența și instalații — 2 (două) exemplare + format digital
- ☒ Deviz general și Devize pe obiecte — 2 (două) exemplare + format digital
- ☒ Documente necesare pentru obținerea avizelor — format digital

Fazele de proiect datorate se marchează cu „X”. Etapele de elaborare se realizează conform prevederilor HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

- d) Locul predării Proiectului este sediul Clientului, în afară de cazul în care Părțile stabilesc altfel.
- e) Procesul-verbal de predare – primire semnat de Client constituie pentru Arhitect baza pentru emiterea facturii pentru partea Proiectului predată.

I. Sancțiuni pentru nerespectarea prevederilor contractuale

- a) Clientul va plăti penalizări Arhitectului pentru rezilierea Contractului din motive ce îi sunt imputabile Clientului, în cuantum de 15 % din Onorariu. Plata penalizării de mai sus nu îl scutește pe Client de achitarea Onorariului pentru lucrările efectiv executate de Arhitect, pe baza stării de realizare (procentuală) a lucrărilor în raport cu Onorariul Contractual.
- b) Clientul va plăti Arhitectului penalități pentru nelivrarea la timp a unei părți din Documentația necesară pentru realizarea Obiectului Contractului la care s-a obligat prin prezentul Contract, în cuantum de 0,1 % (o zecime de procent) din valoarea Onorariului Brut pentru fiecare zi, socotind de la data furnizării lucrărilor sau documentelor.
- c) Dacă Clientul întârzie cu realizarea plăților mai mult de două luni, Arhitectul poate rezilia în parte sau total contractul. În acest caz se aplică prevederile de la art. K.1.2.



- d) Arhitectul va plăti penalități Clientului dacă reziliază Contractul din motive ce îi sunt imputabile Clientului, în cuantum de 15 % din Onorariu.
- e) Pentru întârziere în predarea diferitelor părți ale Obiectului Contractului, Arhitectul va datora Clientului penalități în cuantum de 0,1 % (o zecime de procent) din valoarea Onorariului convenit pentru respectiva etapă a proiectului pentru fiecare zi de întârziere, socotind de la data termenului stabilit contractual. Penalitățile cumulate nu pot depăși 5% din valoarea Onorariului convenit pentru respectiva etapă a proiectului.

J. Încetarea contractului

Contractul încetează de drept odată cu îndeplinirea sarcinilor de către ambele părți, conform prezentului contract.

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

K. Forța majoră

Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării situației de forță majoră în termen de 5 zile de la apariția acesteia.

L. Rezolvarea litigiilor

Litigiile de orice natură, decurgând din prezentul contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile pot fi soluționate prin intermediul organelor profesiei constituite potrivit Legii 184/2001, respectiv prin intermediul comisiilor disciplinare constituite la nivelul Ordinului Arhitecților din România sau de către instanțele de judecată pe raza de competență a cărora își are sediul Arhitectul.

M. Dispoziții finale

Transmiterea de notificări de orice fel se face în scris, atât pe suport fizic cât și electronic, și se consideră corespunzătoare odată cu confirmarea de primire din partea destinatarului.

Toate modificările și completările la prezentul contract necesita pentru valabilitate forma scrisă, semnată de ambele părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, **09.06.2026**, în Miercurea Ciuc, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Arhitect



Client

PRIMARIA LUETA

