**MAIG 2015**

**MODEL ORIENTATIU DE CONTRACTE DE PRESTACIO DE SERVEIS D’ARQUITECTE (Edificació)**

A la ciutat de......................,a.....de......de dos mil.......

**REUNITS**

**D’UNA PART** ,l’arquitecte/a.........................,col·legiat / da núm. .......del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya ,amb domicili professional a .........,i NIF núm. .....,actuant en el seu propi nom i interès.

[*Alternativament ,si es tracta d’una societat professional* :

 *D’una part, l’arquitecte/a............,col·legiat/da núm. ....del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya ,actuant en nom i representació, com a administrador/gerent/apoderat de la societat..................,inscrita al Registre de Societats professionals del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya , amb domicili professional a..................]*

D’ara en endavant, serà designat com L’**ARQUITECTE**.

**I D’ALTRA PART** el/la Sr./a..........,amb domicili a ..........,i NIF núm. ....,actuant en el seu propi nom i interès.

[*Alternativament, si el* ***CLIENT*** *es una persona jurídica* :

I d’altra part, el/la Sr./a.......,amb domicili a.........i NIF núm. .....,actuant en nom i representació, com a administrador/gerent/apoderat de l’entitat.................,amb seu social a .........i CIF núm. .........,constituïda i inscrita segons els requeriments legals, segons manifesta El /La Sr./a......., el qual declara sota la seva responsabilitat personal i directa estar facultat per aquest acte en virtut de nomenament/apoderament vigent, sense que les seves facultats li hagin estat revocades ni limitades, essent vigents al dia de la data, de manera que si no fos així, respondrà de manera directa i personal de totes les obligacions derivades del present contracte*.]*

[*Alternativament ,si el* ***CLIENT*** *es una Comunitat de Propietaris* :

I d’altra part ,el/la Sr. ./a.....,amb domicili a........i NIF núm. ....,actuant en nom i representació ,com a administrador/president de la Comunitat de Propietaris de l’immoble situat a...........,amb CIF núm. ........El /la Sr./a......manifesta sota la seva personal responsabilitat estar facultat per aquest acte en virtut de l’acord pres per la Comunitat de Propietaris en la Junta celebrada en data........,i reconeix i accepta que de no estar suficientment facultat ,respondrà de manera directa i personal de totes les obligacions derivades d’aquest contracte*. ]*

D’ara en endavant serà designat com EL **CLIENT**.

Es reconeixen les parts capacitat legal suficient per a l’atorgament d’aquest contracte i lliurement

**ACORDEN :**

**Primer.-** Pel present contracte ,EL **CLIENT** encarrega a L’**ARQUITECTE** ,el qual accepta l’encàrrec , la realització del següent treball ,d’acord amb el Programa de Necessitats subscrit pel **CLIENT** ,que s’adjunta com a annex:

[*fer constar aquí el tipus i abast del treball ,així com el seu emplaçament ]*

S’estima un pressupost inicial aproximat d’execució de l’obra de .............................-€. Aquest pressupost és simplement orientatiu, i s’ha obtingut en base al programa de necessitats, emplaçament de l’obra i quadres de preus del sector, podent variar respecte al que resulti en el projecte o projectes per factors que encara no poden ser previstos o quantificats, tals com per exemple condicionants administratius, necessitats tècniques per la correcta realització de la construcció; qualitats i preus de materials, subministraments i industrials i contractistes elegits pel client.

La diferència que pogués existir entre el pressupost d’execució material contingut al projecte o projectes redactats i el cost d’execució material de l’obra realitzada conforme als mateixos, no vincularà a l’**ARQUITECTE ,**atès que l’esmentat cost dependrà de la voluntat del CLIENT, de pactes entre aquest i tercers, o d’imperatius aliens a la voluntat de les parts.

El client informa a l’arquitecte que la direcció d’execució de l’obra serà duta a terme per...................................[*nom, títol, número de col.legiat i col.legi professional*]; la coordinació de seguretat i salut per ...............................[*nom, títol, número de col.legiat i col.legi professional]* i l’execució de l’obra per................[*identificació del contractista principal de l’obra: nom empresa, NIF, adreça inom complet del representant*]

**Segon.-** Els treballs objecte d’aquest encàrrec es desenvoluparan en les següents fases [*indicar i* *descriure les que pertoquin segons l’abast de l’encàrrec*]:

* **Treballs tècnics per a l’enderroc de construcció preexistent**, que comprendrà els següents:
* **Treballs de concepció arquitectònica [***croquis, estudis previs, avantprojecte....]*
* **Treballs de projecte** , que comprendran les següents fases :
* **Seguretat i salut,** que comprendrà els següents treballs**:**
* **Treballs de direcció** ,que comprendran les següents fases :
* **Treballs de liquidació econòmica i documentació final de l’obra**, que comprendran els següents**:**
* **Llibre de l’edifici, manual d’ús i manteniment**, que comprendran els següents treballs:
* **Treballs de gestió administrativa de permisos, llicències, visats obligatoris o demanats pels clients, taxes, obtenció de cèdules i certificacions a efectes notarials i registrals** que comprendran els següents**:**

L’**ARQUITECTE** lliurarà al **CLIENT** fins a .......exemplars en paper de la documentació de .................., [*opcionalment:* i un exemplar en format electrònic que permetrà únicament la lectura] entenent-se el seu cost comprès en els honoraris fixats ;essent de compte i càrrec del **CLIENT** ,el cost o preu de les còpies addicionals ,maquetes o qualsevol altra documentació escrita, gràfica o electrònica que pugui sol·licitar. En cap cas tindrà dret el client als documents de treball de l’arquitecte.

**Tercer.-** El **CLIENT** és informat que els següents treballs objecte d’aquest contracte son de visat obligatori pel Col.legi d’Arquitectes, de conformitat i amb els termes del Reial Decret 1000/2010 de 5 d’agost: projecte d’enderroc, projecte executiu d’obra, certificat final d’obra i documentació de l’annex II.3.3 del Reial Decret 314/2006 (Codi Tècnic de l’Edificació). El visat es durà a terme al Col.legi d’Arquitectes de ...................................

[*Opcional pels treballs de visat no obligatori*: Així mateix, el **CLIENT** encarrega a l’**ARQUITECTE** el visat dels treballs que tot seguit s’especifiquen:

........................................................]

El pagament del preu del visat correspon al **CLIENT** i no està comprés en els honoraris que després s’especificaran.

**Quart.-** Pel lliurament , de la primera fase dels treballs de projecte, L’**ARQUITECTE** disposa d’un termini de.............mesos ,computats des del moment que el **CLIENT** hagi satisfet les provisions econòmiques indicades al pacte sisè i li hagi lliurat a l’**ARQUITECTE** de manera fefaent els antecedents necessaris pel desenvolupament del treball encomanat , els quals seran almenys els següents :

[*dependran del tipus de treballs encarregats; aquí s’indiquen alguns per missió completa*]

* plànol topogràfic actual de l’emplaçament.
* Certificat de règim urbanístic emès pel servei municipal competent.
* estudi geotècnic del solar.
* ......................................

Així mateix, EL **CLIENT** haurà d’aportar les dades, assajos o proves que, segons el criteri justificat de l’**ARQUITECTE** , siguin necessaris per a la seguretat i qualitat de la construcció.

Totes les despeses que es puguin originar amb motiu de l’aportació dels elements exposats anteriorment seran de càrrec del **CLIENT** ,no trobant-se compresos dins dels honoraris de l’**ARQUITECTE** , els quals son objecte del pacte següent.

**Cinquè.-** Els honoraris de l’**ARQUITECTE**, pels treballs convinguts en aquest contracte ,es fixen de la següent manera, i als mateixos s’hi haurà de sumar IVA corresponent:

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

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

Els honoraris pactats comprenen totes les fases del treball descrites al pacte segon ,d’acord amb la definició establerta per les mateixes, en el seu cas, als apartats vigents per a la descripció de treballs compresos al Reial Decret 2512/1977 de 17 de juny ,les quals es documentaran d’acord amb el citat Reial Decret i amb la normativa de presentació de treballs aplicable. Qualsevol altre treball ,documentació o gestió no compresos en l’esmentada norma o en aquest contracte ,hauran de ser objecte d’encàrrec exprés per part del **CLIENT**, i generaran els honoraris complementaris que en el seu cas es pactin.

[*Opcionalment es pot afegir :*

Els desplaçaments fora del municipi del despatx professional de l’**ARQUITECTE** seran abonats pel **CLIENT** de la següent manera..................]

[*Opcionalment es pot afegir també :*

Els honoraris es revisaran d’acord amb els criteris següents :

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

........................................................................................................................................................]

**Sisè**.- EL **CLIENT** farà efectius els honoraris pactats en els següents terminis :

* Un ....%. a compte dels honoraris totals ,a satisfer en el moment de la firma d’aquest contracte.
* Un......% al lliurament de.......
* Un........% en.......
* Un.......% en.......
* ...............................

A més, en concepte de provisió de fons per bestretes i despeses el **CLIENT** lliurarà a l’**ARQUITECTE** la suma de ................ euros.

Els treballs no s’iniciaran fins que quedi acreditat el pagament de la provisió de fons i de l’acompte sobre honoraris.

Els pagaments es faran en xec bancari o conformat per entitat bancària [*alternativament*: mitjançant transferència al compte bancari ......................................................................] a nom de ........................................................... ,en un termini no superior als ..... dies [*la Llei 3/2004 de prevenció de la morositat preveu terminis entre 30 i 60 dies*] següents al moment establert en cada cas .Transcorregut l’esmentat termini sense que s’hagi efectuat el pagament ,l’import de la quantitat no satisfeta acreditarà ,sense necessitat de requeriment previ ,un interès de demora a favor de l’**ARQUITECTE** d’un............% [*alternativament*: del tipus previst a la Llei 3/2004 de 29 de desembre de prevenció de la morositat, que pel primer semestre del 2015 és del 8,05%]

**Setè.-** En finalitzar la redacció de cadascú dels treballs de la fase de projecte ,l’**ARQUITECTE** el posarà de manifest al **CLIENT** ,per tal que hi doni la seva conformitat o formuli observacions ,les quals haurà de fer constar per escrit .L’absència d’observacions escrites per part del **CLIENT** en el termini de....... dies implica la seva aprovació i conformitat al visat del treball en cas que aquest sigui legalment obligatori o demanat pel client, i el pas a la fase següent.

**Vuitè.-** La tramitació i gestió de les llicències, visat, permisos, declaracions, comunicacions, informes i controls legalment obligatoris o necessaris pel desenvolupament dels treballs encomanats, seran de compte i càrrec del **CLIENT** ,el qual s’obliga a notificar a l’**ARQUITECTE** tots els requeriments i resolucions que es produeixin al respecte ; així com a no començar les obres sense el previ coneixement i conformitat expressa de l’**ARQUITECTE**. Cas que el CLIENT hagués encarregat a l’**ARQUITECTE** la tramitació administrativa abans esmentada, aquesta no es durà a terme sense el previ avançament de l’oportuna provisió de fons per fer front al pagament de les mateixes.

La responsabilitat de l’**ARQUITECTE** com a director de les obres no començarà fins que el **CLIENT** li hagi comunicat per escrit i amb...........dies d’antelació com a mínim la data prevista per a l’inici de les obres i la concessió de la corresponent llicència ,de la qual haurà de donar - li còpia.

L’**ARQUITECTE** s’obliga a complimentar els requeriments administratius que siguin de la seva competència i li hagin estat degudament notificats.

**Novè.-** Les modificacions que es puguin produir al llarg del desenvolupament de l’encàrrec ,així com els honoraris que es puguin acreditar per tal motiu ,hauran de ser expressament pactats i acceptats per les parts .

[*Opcionalment es pot afegir una clàusula d’excepció com per exemple :*

No serà necessària aquesta acceptació ,ni produirà efectes diferents als contemplats a aquest contracte les variacions de fins a un........% en més o en menys respecte a la superfície i/o el pressupost total de l’obra prevista a aquest contracte.]

No acreditaran honoraris les modificacions que fossin requerides per l’Administració municipal per a l’atorgament de la llicència d’obres.

**Desè.-** Cas que el **CLIENT** resolgui unilateralment aquest contracte ,per causa no imputable a l’**ARQUITECTE,** haurà de satisfer - li l’import dels treballs realitzats i les despeses acreditades fins a aquell moment ,així com indemnitzar - lo amb una quantitat equivalent al......% dels honoraris corresponents a la part de l’encàrrec pendent de realització.

**Onzè.-** L’**ARQUITECTE** tindrà dret a resoldre aquest contracte i a percebre els imports i indemnitzacions a que es fa referència al pacte desè quan es doni algun dels motius següents :

* Manca de disponibilitat ,en el termini idoni per a complir l’encàrrec ,de la documentació o de les dades que ha d’aportar el **CLIENT**.
* Retard superior a................ dies en el pagament per part del **CLIENT** d’alguna de les minutes d’honoraris o de l’IVA corresponent ,computats des del primer requeriment de pagament.
* Si les obres no s’iniciessin o, un cop iniciades ,estiguessin paralitzades per causa no imputable a l’**ARQUITECTE** ,per un termini superior a........mesos .
* Quan en el decurs de realització de les obres, el **CLIENT** hi introduís alteracions que impliquessin modificacions de les determinacions del projecte ; o quan l’**ARQUITECTE** hagués comunicat al **CLIENT** la desobediència del constructor a les seves ordres escrites ,i aquell no adoptés les mesures necessàries per a la immediata correcció de la seva conducta.

**Dotzè.-** Llevat d’autorització escrita de l’**ARQUITECTE** , el treball realitzat ,o parts del mateix ,no podran ésser utilitzats més que per realitzar l’obra concreta a l’emplaçament a que es refereix aquest contracte , sense que pugui tampoc ser cedit a tercers sense l’esmentada autorització o novació contractual.

Aquest contracte no comporta la transferència a favor del **CLIENT** de cap dret de propietat intel·lectual que correspongui a **L’ARQUITECTE**, el qual podrà [*opcional:* gravar o estampar el seu nom en la construcció, així com] fer constar la realització en publicacions professionals o no, així com per la pròpia promoció professional, sempre i quan respecti degudament el dret a la intimitat i a la privacitat del client.

**Tretzè.-** D’acord amb l’art. 5 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, el **CLIENT** queda informat que les dades personals recollides en aquest contracte s’incorporaran a un fitxer de dades de titularitat de l’**ARQUITECTE** anomenat............... *(indiqueu la denominació del fitxer, p. ex. “clients”*),. Les dades es tractaran amb l’única finalitat de donar compliment a aquest contracte i a les obligacions legals derivades del mateix . Els titulars de les dades poden exercir els drets d’accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant comunicació escrita, a la qual han d’adjuntar una fotocòpia del DNI, adreçada a ............... (*indiqueu l’adreça electrònica i/o l’adreça postal on s’ha d’adreçar la sol•licitud*)

**Catorzè.-** Amb renuncia a qualsevol altre fur que els pogués correspondre ,les parts se sotmeten als Tribunals de la ciutat de....................per resoldre qualsevol diferència que pogués sorgir en la interpretació o execució d’aquest contracte.

I en prova de conformitat ambdues parts signen aquest contracte per duplicat en el lloc i data assenyalats a l’encapçalament.

El **CLIENT** L’**ARQUITECTE**