En \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_

REUNITS:

D’una part,

D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Arquitecte pertanyent al Col·legi Oficial d’Arquitectes de les Illes Balears, amb estudi professional en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_carrer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, número \_\_\_\_, pis \_\_\_\_, provist del N.I.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, qui actua en nom propi i dret.

(Quan actuï en nom i representació d’una Societat d’Arquitectes inscrita en el COAIB, ha de fer-se constar que actúa en nom de la Societat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, amb domicili en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, carrer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ i C.I.F. número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que manifesta estar degudament facultat per aquest acte).

i per altra banda

D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, major d’edat, amb domicili en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, carrer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

número \_\_\_\_, pis \_\_\_\_, provist del N.I.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, qui actua en nom propi i dret.

(Quan intervengui en nom d’una Societat amb personalitat jurídica distinta a la del signant, es farà constar que intervé en nom de la Societat \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el dia \_\_\_\_\_\_\_\_\_, baix el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del seu protocol, i inscrita en el Registre Mercantil de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, carrer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, número \_\_\_\_, amb C.I.F. número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en la seva qualitat de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Director Gerent, Administrador, Apoderat)*, segons escriptura de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ atorgada davant el Notari de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el dia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, baix el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del seu protocol, qui sota la seva responsabilitat personal declara que les seves facultats no li han estat revocades ni limitades, i segueixen vigents en el dia de la data).

Ambdues parts, reconeixent-se mutuament la capacitat legal necessària per l’atorgament del present contracte,

EXPOSEN

I.- Que D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, desitja contractar els serveis professionals de l’Arquitecte Superior D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

per la realització del següent treball: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Definició de l’encàrrec; emplaçament; superfície de parcel·la; característiques especials de l’edificació; pressupost aproximat al dia de l’encàrrec, i qualsevol altra circumstància que sigui d’utilitat per definir l’exacta naturalesa i abast del treball encomanat).*

II.- Que trobant-se l’Arquitecte D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

en disposició d’acceptar l’encàrrec referit, ambues parts ho formalitzen, conformement a les següents:

CONDICIONS

Primera.- D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en endavant client,

encarrega a l’Arquitecte D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

el treball descrit en l’expositiu I del present contracte. Per la seva banda l’Arqutiecte accepta la realització del treball encomanat.

Segona.- El treball objecte d’aquest encàrrec es desenvoluparà en les següents fases: projecte bàsic, projecte d’execució, direcció, recepció i liquidació d’obra, podent l’Arquitecte desenvolupar conjuntament el projecte bàsic i el d’execució.

*(Quan l’objecte de l’encàrrec sigui distint, com per exemple treballs d’urbanisme, documentació per a la legalització d’obres o de direcció, peritatges, certificacions, partions, etc., podran establir-se les condicions que s’estimen convenients per desenvolupar-ho).*

La diferència que pugui existir entre el pressupost d’execució material contingut en el projecte i el cost d’execució material de l’obra realitzada conforme al mateix, no vincularà a l’Arquitecte, tota vegada que el referit cost dependrà de pactes amb tercers.

Tercera.- Els honoraris convinguts per aquest encàrrec queden fixats en la quantitat de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euros, més IVA al tipus vigent en el moment d’emetre’s la factura, quantitats que el Client abonarà en la següent forma:

 a).- En aquest acte, i en concepte d’entrega a compte de la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 b).- A l’entrega del projecte bàsic, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 c).- A l’entrega del projecte d’execució, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

d).- A l’inici de les obres, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 i en el transcurs de la direcció d’obra, prèvia certificació de l’obra executada, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 e).- A l’entrega del Certificat Final d’Obra, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Els pagaments ressenyats s’efectuaran en efectiu metàl·lic (xec conformat, lletres de canvi, pagarés, etc…).

El retràs d’un mes (o plaç que s’estimi convenient) en el pagament de les quantitats en les dates indicades reportarà a favor de l’Arquitecte un interès del \_\_\_\_% anual, computat a partir del visat del treball encarregat (o de l’entrega) sense necessitat de previ requeriment.

Quarta.- El client facilitarà a l’Arquitecte els següents documents:

 1.- Plànol topogràfic actual de l’emplaçament.

2.- La cèdula urbanística del solar, o en el seu defecte, informe sobre les condicions urbanístiques de l'emplaçament, emès pel servei municipal corresponent.

3.- Estudi geotècnic de les característiques del sòl i subsòl del solar.

Quan a judici de l’Arquitecte es precisin altres dades tècniques o proves necessàries per la seguretat i qualitat de la construcció hauran de ser aportats per el client.

Totes les despeses que es poguessin originar, amb motiu de l’aportació dels documents anteriorment exposats, seran a càrrec del client, amb independència dels honoraris pactats anteriorment.

Cinquena.- El treball encomanat en la seva fase de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(projecte bàsic, projecte d’execució)* es realitzarà en un plaç màxim no superior a \_\_\_\_ mesos, en el termini dels quals la documentació encarregada haurà d’estar a disposició del client, prèviament visada per el COAIB.

Sisena.- L’arquitecte no farà entrega dels treballs desenvolupats fins que els honoraris pactats i reportats per a cada fase no es trobin totalment abonats.

 Una vegada efectuat el pagament, l’Arquitecte posarà a disposició del Client cinc exemplars del projecte visat. Si desitja obtenir noves còpies del projecte, seran a compte del client les despeses necessàries per a l’obtenció de les mateixes.

 No s’entregarà el Certificat Final d’Obra al Client, fins que la totalitat dels honoraris de direcció, recepció i liquidació d’obra estiguin totalment liquidats.

Sèptima.- La tramitació i gestió de les Llicències i demés permisos i autoritzacions que fossin necessàries per el desenvolupament del treball encomanat, seran de compte del client, el qual s’obliga expressament a notificar a l’Arquitecte quants requeriments i resolucions es produeixin al respecte, així com a no començar les obres sense el previ coneixement i conformitat de l’arquitecte.

 La responsabilitat de l’Arquitecte no s’iniciarà fins el moment en què mostri la seva conformitat expressa amb l’inici o reanudació en el seu cas de les obres.

 L’arquitecte s’obliga a complimentar quants requeriments municipals siguin de la seva competència i li haguessin estat notificats.

Vuitena.- Les modificacions que durant el desenvolupament de l’encàrrec puguin produir-se, així com els honoraris a reportar per tal motiu hauran d’acceptar-se de forma expressa per ambdues parts.

 Les modificacions que fossin conseqüència de prescripcions o requeriments de l’autoritat municipal per l’atorgament de la llicència d’obres seran de compte i càrrec de l’Arquitecte.

Novena.- L’Arquitecte podrà resoldre el contracte en qualsevol dels següents suposats:

 - Retràs de \_\_\_\_\_ en l’abonament dels honoraris reportats, computat des del primer requeriment de pagament.

 - Si les obres no s’iniciessin, o romanguessin paralitzades durant un plaç de \_\_\_\_\_\_, computat des de la data de realització del projecte, o notificació de paralització de l’Ajuntament o abandonament de l’obra per el contractista.

 - Incompliment d’ordres de l’Arquitecte Director de l’obra, notificat al Client.

 - Incompliment per part del Client de qualsevol de les obligacions assumides en aquest contracte.

 En qualsevol cas l’Arquitecte tendrà dret a percebre els honoraris reportats i no cobrats fins el moment de la resolució, així com l’import d’una indemnització que es pacta de mutu acord en aquest acte del \_\_\_\_% dels honoraris corresponents a la fase del treball encarregat i que com a conseqüència de la resolució no es durà a terme.

 Per la seva banda, el Client podrà resoldre el Contracte en els següents suposats:

 - Si l’arquitecte no complimentàs en temps i forma els requeriments administratius que li haguessin estat notificats.

 - Incompliment per part de l’Arquitecte de qualsevol de les obligacions assumides en aquest Contracte.

Desena.- En el supòsit de resolució unilateral del Contracte pel Client, o si aquest fes impossible el seu compliment per part de l’Arquitecte, aquell vindrà obligat a satisfer aquest, la totalitat dels honoraris reportats i no cobrats fins al moment de la resolució i a més el \_\_\_\_% dels altres honoraris deixats de percebre, per al cas de no trobar-se totalment executat l’encàrrec.

Onzena.- Quan l’Arquitecte per a l’execució del treball encomanat hagués de desplaçar-se fora del municipi en què es troba el seu estudi, el Client haurà d’abonar-li en concepte de despeses de desplaçament les següents sumes.

Dotzena.- El Client s’obliga a comunicar a l’Arquitecte, el contractista o constructor que durà a terme l’execució material de l’obra i el del que si escau ho substitueixi.

Tretzena.- Excepte autorització escrita de l’Arquitecte, el projecte per ell redactat, o part del mateix, no podrà ser utilitzat més que per a la construcció en l’emplaçament indicat de l’edifici al que el present contracte es refereix, corresponent a l’Arquitecte els drets inherents a la propietat intel·lectual en tot el que no sigui objecte del present contracte.

Catorzena.- Els contractants manifesten haver convingut que quantes discrepàncies puguin sorgir amb motiu del present encàrrec, seran sotmeses als Jutjats i Tribunals de la Capital de la Demarcació on es visi el projecte o treball professional, o els seus Superiors, renunciant als seus propis furs, sent de compte i càrrec del Client les despeses que la gestió de cobrament origini, i en cas que s’arribés a la reclamació judicial, les costes, taxes, suplerts i l’import de les minutes d’Advocat i Procurador, suposada la Sentència favorable a l’Arquitecte sense exposició expressa de costos.

I en prova de conformitat, signen el present document per duplicat, en el contingut del qual s’afirmen i ratifiquen, en el lloc i data al principi indicats.

**OBSERVACIONS COMPLEMENTÀRIES A L’HORA DE FORMALITZAR EL CONTRACTE**

- El model de contracte és un model general que haruà d’adaptar-se necessàriament a les característiques particulars de cada encàrrec, pactades amb el client.

- Quan intervingui com a Client una persona jurídica, és convenient afegir la present clàusula:

Don \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, amb independència de la representació en què intervé, s’obliga solidàriament amb l’entitat contractant al compliment de les obligacions derivades d’aquest contracte, incloent l’abonament de qualsevol de les quantitats que a l’Arquitecte D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Li corresponguin o poguessin correspondre-li en concepte d’honoraris, com a conseqüència de l’atorgament del present contracte.

- Si el Client vol encarregar un projecte que per endavant se sap que no s’ajusta a la Normativa Urbanística o d’un altre tipus, s’ha de fer constar en una clàusula específica que el Client sap i coneix que el projecte incompleix aquesta Normativa i que no es podrà obtenir Llicència, assumint tals circumstàncies i le conseqüències amb caràcter general, de manera que amb independència de l’autorització del projecte es compromet expressament al pagament dels honoraris pactats.

- Es poden afegir altres causes de resolució del contracte, i qualsevol altres condicions a complir pel Client.

- En la Condició Tercera referida al preu i a les condicions de pagament, es podran pactar en la forma que estimin convenient.