

قواعد انعقاد قرارداد

مدرس: امیر هوشنگ حبیبی

شناخت مفاهیم و تعاریف کلی قراردادها و آشنایی با قراردادها از نظر حقوقی و عرفی

- قرارداد یا پیمان به توافق دو اراده ضروری در جهت ایجاد یک اثر حقوقی را گویند. به عبارت ساده‌تر هرگاه جهت به وجود آمدن یک اثر حقوقی همچون خرید (بیع)، اجاره، ساخت و نظایر آن، نیاز به تلاقی و تراضی ضروری دو اراده باشد، عقد محقق می‌گردد. با این تعریف ماهیاتی چون وصیت تملیکی، وکالت، هبه و دیگر ماهیاتی که قبول قابل در آن قبول ضروری یا قبول عقدی نیست، از تعریف و شمول عقد خارج می‌شوند.

از منظر کلی و بدون ورود به مباحث دقیق و جزئی نظری باید ((عقد)) و قرار داد را دو واژه مترادف تلقی کنیم عقد را در ماده ۱۸۳ قانون مدنی چنین تعریف کرده است:

عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد، برابری نمایند و مورد قبول آنها باشد در ماده ۱۰ ق م نیز آمده است :

قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف قانون نباشد نافذ است. به بیان دیگر تعهد به اینکه شخصی چیزی را برای شخص دیگری بسازد یا خدماتی همچون حمل و نقل و انتقال را در مقابل دریافت بهاء آن یا به صورت معوض ارائه دهد در صورت قبول شخص دوم مصداق قرار داد است.

تعریف دیگری که حقوقدانان پیشنهاد نموده اند عبارت است از:

((عقد توافق دو یا چند اراده است که به منور ایجاد آثار حقوقی انجام شود))

در فارسی کنونی قرار داد به معنی عقد به کار میرود. در این صورت اختصاص به عقودی که اثر مستقیم «ها تعهدات مفهوم لغوی قرار داد شامل عقود عهدی و تکمیلی و مالی و غیر مالی و معوض و غیر معوض استو نیز شامل موافقت هایی است که به منظور منتفی ساختن اثر موجود محقق می شود و ماده ۷۵۴ ق.م.هم به همین وسعت بکار رفته است. چون صلح در لغت به معنی مطلق توافق و سالم است و خلاصه هر نوع توافقی که عنوان یکی از عقود معین را داشته باشد صلح است و خود صلح جزء عقود معین در فقه اسلام نبوده است(هر چند که بعضی فقهاء را خیر تمایل داشته اند که آن را در اعداد عقود معینه در آورند ولی توفیق حاصل نکرده اند) و قانون مدنی هم اقدامی نکرده است که آن را در اعداد عقود معینه در آورد و لغت صلح در صدر ماده ۷۵۲ ق.م. به همان مفهوم لغوی خود (سالم و توافق) باقیمانده است و شارع اسلام و مقنن قانون مدنی تغییری در مفهوم لغوی نداده اند. لذا همان مفهوم لوی قرار داد، نقض تعریف مذکور در ماده ۱۸۳ ق.م. را جبران می کند

در نتیجه می توان گفت مفهوم قرار داد هر کجا توسط مقنن ایرانی بکار رفته است و خارج از ماده ۱۸۳ بوده عموماً مساوی با قرارداد بوده و از این روست که از عقد و قرار داد یک معنی تعبیر می شود. مسلم این است که یکی از معانی مفهوم لغوی قرار داد نوشته ای باشد که حاکی از تراضی و توافق طرفین است.

ضوابط لازم الرعایه در تنظیم قراردادها

ماهیت قراردادهای دولتی

۱- هزینه ای (مستمر)

۲- تملک (سرمایه ای)

۱- هزینه ای: یکسری از قراردادهای برای تحقق مأموریت و اهداف ذاتی دستگاه منعقد می باشد و محل تامین اعتبار آن هزینه ای می باشد مانند:

□ الف- اجاره: عبارت است استفاده از انتفاع مورد اجاره در مدت معین (باستثای موارد اجاره به شرط تملیک)

که بین موجر و دستگاه اجرایی با توجه به قیمتی که کارشناس رسمی دادگستری (در خصوص املاک غیر منقول داده است). مانند اجاره اراضی، اجاره ساختمان، اجاره انواع ماشین آلات ثابت،

□ ب- خدمات: مانند تالیف و تصنیف و ترجمه. حق بیمه، خدمات آموزشی، نگاهداری و سرویس دستگاههای تهویه و شوفاژ و آسانسور و نظافت ساختمان و

توضیح اینکه انعقاد قرارداد نسبت به موارد فوق علاوه بر رعایت قوانین و مقررات مربوط در هر مورد با رعایت ضوابط زیر مجاز می باشد:

- انعقاد قرارداد اجاره یا خرید خدمات برای مدت بیش از یکسال به تشخیص و مسئولیت بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط که از لحاظ منافع و مصالح دستگاه ضرورت داشته باشد.
- در قراردادهایی که حق الزحمه مقطوع ماهانه پرداخت می شود تصریح شود در صورتی که قبل از انقضای مدت مذکور در قرارداد خدمت مورد نظر انجام پذیرفت دستگاه اجرایی مربوط حق داشته باشد فراداد را فسخ نماید.
- مدتی که در قرارداد ذکر میشود قابل تمدید نیست مگر در مواردی که تمدید آن به تشخیص بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوط به دلایل موجهی ، ضرورت داشته باشد.

- قراردادهای اجاره چنانچه بصورت اجاره بشروط تملیک باشد در صورتیکه نیاز به پیش پرداخت داشته باشد علاوه بر موافقت قبلی ورزارتخانه های مذکور در بند (۵) این ماده باید قبلاً اعتبار لازم جزو اعتبارات مصوب دستگاه اجرائی ذیربط برای این منظور تأمین شده باشد.
- نسبت به هریک از موارد فوق در صورتی که انعقاد قراردادها برای مدت بیش از سه سال اجتناب ناپذیر باشد باید قبلاً نسبت به جلب موافقت وزارت برنامه و بودجه و وزارت اموراتصادی و دارائی اقدام لازم بعمل آید.
- در موارد بالادستگاه اجرائی مکلف است علاوه بر موافقت قبلی وزارتخانه های مذکور در بند (۵) این ماده هزینه مربوط به هر سال رامقدم بر سایر اعتبارات در بودجه مربوط پیش بینی و منظور نماید.

قراردادها در قانون مدنی

- ❖ به طور کلی و بدون ورود در مباحث دقیق و جزئی نظری باید « عقد » و « قرارداد » را دو واژه مترادف تلقی کنیم . عقد را ماده ۱۸۳ قانون مدنی چنین تعریف کرده است : « عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد ».
- ❖ ماده ۱۰ قانون مدنی گوید : « قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است ».

بر اساس ماده ۱۸۳ قانون مدنی، عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری کنند که مورد قبول آنها باشد. همچنین در ماده ۱۸۴۴ قانون مدنی می‌خوانیم که عقود و معاملات به

➤ لازم

➤ جایز

➤ خیاری

➤ منجز

➤ معلق

تقسیم می‌شوند.

□ از دیگر تقسیمات عقود می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

1. عقود معوض و مجانی.
2. عقود معین و نامعین.
3. عقود تملیکی و عهدی.
4. رضایی، عینی و تشریفاتی.
5. جمعی و فردی.

عقد لازم:

- ماده ۱۸۵ قانون مدنی می‌گوید: «عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشند، مگر در موارد معینه».»
- رابطه‌ای که بر اثر عقد لازم پیدا می‌شود، به‌گونه‌ای است که هیچ یک از طرفین عقد نمی‌تواند بدون رضای طرف دیگر آن را برهم بزند. بنابراین آنان به انجام آنچه در عقد تصریح شده است، ملزم هستند، مگر در موارد معینه قانونی و آن در موردی است که در اثر یکی از خيارات حق فسخ داده شده باشد.
- در این صورت طرفی که به او حق فسخ داده شده است، می‌تواند معامله را فسخ کند. همچنین در صورتی که طرفین عقد در فسخ و برهم زدن آن توافق حاصل کنند، می‌توانند معامله را فسخ کنند که به آن اقاله می‌گویند. عقود بیع، اجاره، مزارعه و مساقات از جمله عقود لازم هستند.
- کلیه عقود لازم هستند مگر آنکه قانون خلاف آن را تصریح کند. ماده ۲۱۹ قانون مدنی می‌گوید: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود

عقد جایز:

- ماده ۱۸۶ قانون مدنی در تعریف عقد جایز می‌گوید: «عقد جایز آن است که هریک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهند، آن را فسخ کنند.» طرفین عقد جایز می‌توانند هر زمان، بدون هیچ سبب و تشریفات، آن را منحل سازند. وکالت، ودیعه و عاریه از جمله عقود جایز به شمار می‌روند.
- طرفین عقد جایز در بیشتر موارد می‌توانند آن را به عقدی لازم تبدیل و حق فسخ خود را ضمن عقد اصلی یا به موجب عقد مستقلی اسقاط کنند.
- ماده ۶۷۹ قانون مدنی بیان می‌دارد: «موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر اینکه وکالت وکیل یا عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد.» بنابراین اگر عقد وکالت به صورت شرط ضمن عقد لازمی بیاید یا حق عزل وکیل از سوی موکل یا استعفا از سوی وکیل اسقاط شود، این عقد به صورت لازم درمی‌آید. از ملاک‌های عقد وکالت در سایر عقود جایز نیز می‌توان استفاده و آن را از جایز به لازم تبدیل کرد.
- نکته مهم آنکه عقد جایز به فوت، جنون یا سفه هر یک از طرفین عقد منحل و آثار حقوقی آن زایل می‌شود. بنابراین با فوت موکل، عقد وکالت منفسخ می‌شود و ورثه موکل نمی‌توانند قائم‌مقام مورث خود در عقد وکالت سابق تلقی شوند.
- عقد ممکن است نسبت به یکی از دو طرف جایز و نسبت به طرف دیگر لازم باشد؛ مانند رهن که نسبت به راهن لازم و نسبت به مرتهن جایز است. بر اساس ماده ۷۸۷ قانون مدنی، عقد رهن نسبت به مرتهن جایز و نسبت به راهن لازم است بنابراین مرتهن می‌تواند هر وقت بخواهد آن را بر هم زند اما راهن نمی‌تواند قبل از اینکه دین خود را ادا کند یا به نحوی از انحا قانونی از آن بری شود، رهن را مسترد دارد.

عقد خیاری:

- عقد لازمی را که در آن به دو طرف یا یکی از آنها یا به دیگری اختیار فسخ داده شده است، عقد خیاری گویند. بر اساس ماده ۱۸۸ قانون مدنی، عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.
- عقد خیاری از تقسیمات عقد لازم است؛ بدین معنی که هر گاه عقد لازم را بتوان در اثر شرط خیار منحل کرد، می‌گویند آن عقد خیاری است.
- برای مثال اگر در عقد بیع شرط شود که فروشنده تا ۶ ماه می‌تواند ثمن را به خریدار بازگرداند و عقد را فسخ کند، در این فرض بیع «عقد خیاری» است که بیع شرط نامیده می‌شود.

سایر تقسیم‌بندی‌ها

- علاوه بر تقسیم‌بندی عقود به «لازم و جایز و خیاری» می‌توان تقسیم‌بندی‌های دیگری را هم در نظر گرفت از جمله:
 - عقود معوض (مانند بیع و اجاره و ...) و مجانی (مانند هبه و ودیعه و ...).
 - عقود تملیکی (مانند بیع و اجاره) و عهدی (مانند وصیت عهدی، اگر وصیت را عقد بدانیم).
 - عقود جمعی و فردی.
 - عقود الحاقی (مانند قراردادهای بیمه یا بانکی) و با مذاکرات آزاد.
- عقود رضایی (که با ایجاب و قبول منعقد می‌شوند مانند بیع و ...) و تشریفاتی (برای انعقاد نیاز به تشریفات خاصی دارند) بنا بر نظر برخی بیع ملک غیر منقول، نیاز به ثبت در دفتر اسناد رسمی دارد) و عینی (که قبض شرط صحت و وقوع آنها است، مانند بیع صرف، رهن و وقف)
- عقود معین (قراردادهایی که با نام مشخص در قانون تعریف شده‌اند مانند بیع، اجاره، رهن و ...) و قراردادهای نامعین (که طبق ماده ۱۰ قانون مدنی و بر مبنای اراده متعاملین منعقد می‌شوند، مانند قرارداد تحویل ماهانه مقداری گندم به قیمت زمان تحویل که اگر به صورت بیع منعقد شده بود به دلیل مجهول بودن مبیع و ثمن باطل بود اما در این حالت قراردادی صحیح و الزام‌آور است).

شرایط اساسی برای صحت قرارداد

□ مسأله مهمی که در حوزه حقوق مدنی و نیز فقه قراردادهای مطرح است، بحث لزوم یا عدم لزوم رعایت شرایط اساسی صحت معاملات در خصوص شروط ضمن عقد است. در قانون مدنی ایران، به طور صریح شرایط صحت شرط احصاء نشده است. گروهی عمدتاً به استناد این که شرط نیز نوعی توافق است، همه شرایط اساسی صحت معاملات را در مورد آن نیز لازم الرعایه می دانند و در مقابل، گروهی دیگر، شرایط مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی را مربوط به توافقیهای مستقل و اصلی دانسته، استناد بدون قید و شرط به آن در زمینه شروط ضمن عقد را روی بر نمی تابند.

□ به ویژه اینکه، شروط باطل در قانون مدنی احصا گردیده و قانونگذار به مواردی از قبیل شرط با جهت نامشروع در زمره شروط باطل تصریح نکرده است. این جستار ارائه پاسخ مناسب به مسأله مورد نظر را در گرو توجه به مبانی قانون مدنی در زمینه شرایط اساسی و عمومی صحت قرارداد دانسته است. با بررسی مبانی مزبور به این نتیجه می‌رسیم که قصد، رضا، اهلیت و لزوم مشروع بودن جهت شرط همچون قراردادها لازم است لیکن در مورد شرط اصولاً علم اجمالی به موضوع کافی است.

شرایط اساسی برای صحت قراردادها بر چهار قسم ذیل است:

۱- قصد طرفین و رضایت آنها

در هر قرار داد باید قصد و رضای طرفین همخوانی داشته باشد تا معامله به درستی واقع شود و اگر قصد و رضای طرفین قرار داد تعارض داشته باشد آن قرار داد باطل خواهد بود

۲- اهلیت طرفین

طبق ماده ۲۱۰ قانون مدنی طرفین معامله باید برای معامله اهلیت داشته باشند اهلیت تمتع با متولد شدن انسان شروع و با مرگ او تمام می شود. برای آنکه طرفین عقد عاریه به هر عقد دیگری اهل محسوب شوند طبق ماده ۲۱۱ قانون مدنی باید بالغ و عاقل و رشید نباشد را محجور و از تصرف در اموال و حقوقی مالی خود ممنوع کرده است.

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد

مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از طرفین در تعهد، تسلیم یا ایفاء آن را انجام بدهند
مورد معامله ممکن است عملی باشد که متعهد به انجام آن عمل تعهد بنماید و یا مالی باشد که متعهد به
تسلیم آن تعهد کند با استفاده از قانون مدنی ایران (چیزی می تواند مورد معامله قرار گیرد که دارای
شرایط نیز باشد):

- ❖ مالیت داشته باشد
- ❖ متضمن عقلائی باشد
- ❖ منفعت آن مشروع باشد
- ❖ تسلیم آن مقدور باشد
- ❖ مبهم نباشد مگر در مواردی که علم اجمالی به آن کافی است
- ❖ معین باشد
- ❖ در صورتی که مال است باید قابل انتقال باشد
- ❖ در حین عقد موجود باشد

۴- مشروعیت جهت معامله

مشروعیت جهت معامله امری است که هر یک از متعاملین قبل از معامله تصور می نمایند تا به وسیله انجام معامله بتوانند آن را در خارج ایجاد نمایند جهت، متعاملین را بر می انگیزد که معامله را انجام دهند تا بتوانند به منظور خود دست یابند. بنابراین جهت قبل از معامله تصور می شود و پس از معامله ممکن است در خارج ایجاد شود. مطابق ماده ۲۱۷ قانون مدنی در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد باید مشروع باشد و الا معامله باطل است.

علاوه بر شرایط فوق شروط ذیل نیز برای انعقاد قرار داد لازم است:

- ❖ یک طرفه نبودن قرار داد
- ❖ دیدن شرایط مساوی برای طرفین قرار داد و منصفانه بودن آن
- ❖ شناخت کافی از کار و مشخصات فنی
- ❖ شناخت کافی از محیط کار
- ❖ زمان سنجی مدت قرار داد
- ❖ تضمین ها
- ❖ شرایط عمومی و خصوصی قرار دادها

طرفین قرارداد

- یک قرارداد یا توافق نامه، از حداقل دو طرف تشکیل می شود که هر طرف ممکن است یک یا چند شخص حقیقی یا یک یا چند شخص حقوقی را دربربگیرد.
- از جمله فواید مشخص کردن طرفین قرارداد می توان به موارد ذیل اشاره کرد:
 - شناسایی دقیق طرفین قرارداد
 - دستیابی به اطلاعات هویتی و نشانی و اقامتگاه طرفین
 - احراز سمت طرفین قرارداد
 - مشخص شدن صلاحیت و امکانات طرفین قرارداد و در صورت دولتی بودن یکی از طرفین

قراردادهای خرید، حمل و نقل، پیمان مدیریت و غیره

انواع قرار داد:

به دلیل تنوع نظر در نحوه دسته بندی قرار دادها، نوع قرار دادها بر حسب خصوصیات متفاوت آنها متفاوت است. در ذیل دسته بندی گوناگونی که جایز است آورده شده اند:

□ قرارداد دو عاملی:

در این قرارداد منظور از دو عامل کارفرما و پیمانکار است، که در این نوع قرارداد کارفرما از طریق یک قرارداد، اجرای پروژه را به پیمانکار واگذار می نماید.

□ قرارداد سه عاملی:

در این قرارداد منظور از سه عامل کارفرما، مشاور و پیمانکار می باشد، در این نوع قرارداد کارفرما از طریق قراردادهای جداگانه با مشاور و پیمانکار پروژه را به اجرا می گذارد. در این قرارداد طراحی توسط مشاور انجام شده و سپس اجرای پروژه از طریق مناقصه به یک یا چند پیمانکار واگذار می گردد.

□ قرارداد چهار عاملی: قراردادهای MC

این نوع قرارداد همانند قرارداد سه عاملی می باشد با این تفاوت که کارفرما به منظور حداقل سازی ریسک پروژه عامل دیگری به نام مدیریت طرح یا مدیریت پیمان (Management Contract) به کار می گیرد. این عامل چهارم وظیفه هماهنگی بین سه رکن اصلی پروژه (کارفرما، مشاور و پیمانکار) را بر عهده دارد.

□ البته قرارداد یک عاملی هم وجود دارد که خود کارفرما بصورت امانی اجرای پروژه را بر عهده می گیرد که در این حالت تمامی ریسک های پروژه متوجه کارفرما خواهد بود

۱- بر حسب آثار

- در این نوع تقسیم بندی به اعتبارهایی مختلف، قرار دادهای دسته بندی می شوند،
- الف) با توجه به درجه اعتباری که طرفین قرار داد در حفظ پیمان خود دارند قرار داد ((لازم، جایز، خیاری)) می باشد
- ب) با توجه به اینکه اثر قرارداد منوط به امر دیگری شود یا به طور منجز بوجود آید قرار دادهای به ((معل و منجز)) تقسیم میکنند
- ج) با توجه به اینکه اثر قرار داد ایجاد رابطه دینی است یا حق عینی و انتقال مالکیت قرار دادهای به ((تملیکی و عهده)) تقسیم شده اند
- د) با توجه به اینکه آثار قرار داد در یک لحظه یا فوری باشد یا مدنی به درازا بکشد قرار دادهای به ((فوری و مستمر)) تقسیم شده اند.

۲- بر حسب شرایط انعقاد:

- در این تقسیم بندی نیز قرار دادها به اعتبارهای گوناگون دسته بندی می شوند:
- الف) با توجه به نفوذی که اراده دو طرف قرار داد در انعقاد قرار داد حائز است قرار دادها را به (رضایی، تشریفاتی، عینی) تقسیم کرده اند.
 - ب) با توجه به اینکه شرایط درستی قرار داد تابع واعد عمومی است یا قانون نام و شرایط خاصی برای آن تعیین کرده است قرار دادها را به ((معین و نامعین)) تقسیم کرده اند.
 - ج) با توجه به اینکه انعقاد قرار داد تابع عقد اصلی یگیری است یا به طور مستقیم انجام می پذیرد، قرار داد را ((اصلی، تبعی)) می گویند.

سه تقسیم بندی دیگری نیز برای انواع قراردادهای می توان در نظر گرفت:

الف) از نظر طرفین قرار داد:

❖ حقوقی با حقوقی

❖ حقوقی با حقیقی

ب) از نظر مبلغ:

❖ قرار داد های خرد

❖ قرار دادهای متوسط

❖ قرار دادهای کلان

ج) از نظر مدت قرار داد:

❖ قرار داد های همزمان

❖ قرار دادهای کوتاه مدت

❖ قرار دادهای میان مدت

❖ قرار دادهای بلند مدت

د) از نظر موضوع قرار داد:

- ❖ کار و خدمت و سرویس نگهداری
- ❖ بانکی
- ❖ بیمه
- ❖ مشارکت
- ❖ خرید و فروش
- ❖ رهن و اجاره
- ❖ بهره برداری
- ❖ بین المللی
- ❖ تیپ سازمان مدیریت و برنامه ریزی

۱- انواع قرار دادهای کار و خدمات و سرویس نگهداری

- ❖ قرار داد کار موقت
- ❖ قرار دادکار معین
- ❖ قرار داد دسته جمعی کار
- ❖ قرار داد نشر
- ❖ قرار داد وکالت
- ❖ قرار داد تدریس
- ❖ قرار داد مشاوره ای
- ❖ قرار داد خدمات کلینیکی و پارا کلینیکی
- ❖ تمدید قرار داد مشاوره ای ورزشی
- ❖ قرار داد ساخت

۲- انواع قرار دادهای بانکی

- ❖ قرار داد جعاله
- ❖ قرار داد مضاربه
- ❖ قرار داد اجاره به شرط تملیک
- ❖ قرار داد فروش اقساطی
- ❖ قرار داد فروش اقساطی در قبال اسناد تجاری
- ❖ قرار داد خرید سلف در قبال وثیقه غیر منقول
- ❖ قرار داد مشارکت مدنی
- ❖ قرار داد مضاربه بازرگانی داخلی
- ❖ قرار داد جعاله تعمیر مسکن

۳- انواع قرار دادهای بیمه

- ❖ قرار داد بیمه درمان گروهی
- ❖ قرار داد بیمه عمر زمانی کارکنان یک شرکت
- ❖ قرار داد حوادث گروهی یک شرکت
- ❖ بیمه آتش سوزی
- ❖ بیمه نامه تمام خطر مقطعی کاری
- ❖ بیمه نامه تمام نصب

۴- انواع قرار دادهای مشارکت

- ❖ قرار داد مشارکت در ساخت بنا
- ❖ قرار داد واگذاری زمین به منظور انبوه سازی
- ❖ قرار داد مشارکت در ساخت مسکن و سایر مستحدثات
- ❖ قرار داد مشارکت در اجرای طرح آماده سازی

۵- انواع قرار دادهای خرید و فروش

- ❖ قرار داد بیع
- ❖ قرار داد بیع شرطی
- ❖ قرار داد بیع قطعی منقول
- ❖ قرار داد بیع قطعی
- ❖ قرار داد انتقال قطعی
- ❖ قرار داد قولنامه انتقال ملک
- ❖ قرار داد بیع سلف
- ❖ قرار داد معاوضه
- ❖ قرار داد هبه
- ❖ قرار داد هبه قطعی
- ❖ قرار داد فروش
- ❖ قرار داد فروش آهن آلات
- ❖ قولنامه انتقال ملک
- ❖ فروش قطعی یک باب خانه مسکونی
- ❖ قرار داد بیع قطعی ملک
- ❖ قرار داد بیع قطعی یک باب ساختمان و یک باب مغازه
- ❖ قرار داد بیع قطعی سه دانگ مشاع از شش دانگ
- ❖ قرار داد خرید ساختمان نیمه ساخته در حال احداث
- ❖ قرار داد بیع قطعی یک قطعه باغ

۶- انواع قرار دادهای رهن و اجاره

- ❖ قرار داد اجاره یک دستگاه آپارتمان
- ❖ قرار داد اجاره خودرو
- ❖ قرار داد مزارع
- ❖ قرار داد اجاره استخر و آموزش شنا
- ❖ قرار داد مساقات
- ❖ تمدید قرار داد اجاره کمپرسور
- ❖ قرار داد رهن
- ❖ اجاره یک دستگاه آپارتمان اجاری
- ❖ قرار داد تبدیل رهن
- ❖ اجاره یک باب پارکینگ
- ❖ قرار داد عاریه
- ❖ بیع منقول یک دستگاه اتومبیل سواری
- ❖ قرار داد ودیعه
- ❖ قرار داد استفاده از حق ارتفاع
- ❖ قرار داد حق انتفاع عمری
- ❖ قرار داد اجاره نامه مسکونی (آپارتمان)
- ❖ قرار داد حق انتفاع سکنی
- ❖ قرار داد اجاره انبار
- ❖ قرار داد حق ارتفاق
- ❖ قرار داد اجاره سالن سر دخانه مسکونی یک طبقه
- ❖ قرار داد انتقال سر قفلی و حق کسب و پیش و تجارت
- ❖ قرار داد اجاره یک باب مغازه
- ❖ قرار داد سر قفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ناشی از اجرای حکم دادگاه
- ❖ قرار داد سالن ورزشی
- ❖ اجاره نامه مسکونی (یک خانواده)
- ❖ قرار داد سالن گرد همایی
- ❖ اجاره نامه محل مسکونی به وسیله وکیل موجر یا موجرین
- ❖ قرار داد اجاره در مانگاه عمومی
- ❖ قرار داد اجاره ساختمان اداری
- ❖ قرار داد اجاره وکالتی
- ❖ قرار داد اجاره مسکونی مشاعی
- ❖ قرار داد اجاره یک مجموعه آپارتمان
- ❖ قرار داد اجاره به ولایت از فرزند
- ❖ قرار داد اجاره مستقل خانه مسکونی
- ❖ قرار داد اجاره خانه سازمانی
- ❖ قرار داد اجاره مسکونی
- ❖ قرار داد اجاره یک ساختمان مسکونی
- ❖ قرار داد اجاره سالن سر دخانه
- ❖ قرار داد اجاره سالن ورزشی
- ❖ قرار داد سالن گرد همایی

۷- انواع قرار دادهای بهره برداری

- ❖ قرار داد بهره برداری از استخر و سونا
- ❖ قرار داد بهره برداری از دفاتر مخابراتی
- ❖ قرار داد بهره برداری از مراکز مخابراتی
- ❖ قرار داد بهره برداری از دفاتر آژانس پستی
- ❖ قرار داد بهره برداری از قطار
- ❖ قرار داد بهره برداری از دفاتر بانکی

۸- انواع قرار دادهای بین المللی

- ❖ ۱- قرار داد بازرگانی بین المللی
- ❖ ۲- قرار داد توزیع اتاق بازرگانی بین المللی
- ❖ ۳- قرار داد سرمایه گذاری یک شرکت خارجی با یک شرکت ایرانی
- ❖ ۴- قرار داد نمایندگی بازرگانی اتاق بازرگانی بین المللی
- ❖ ۵- قانون و آیین نامه اجرایی تشویق و حمایت از سرمایه گذاری خارجی
- ❖ ۶- قانون و آیین نامه اجرایی fireigh
- ❖ ۷- قانون و آیین نامه اجرایی impiementing
- ❖ ۸- قرار داد درخواست سرمایه گذار بر اساس قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاری (میز نوع متفاوت)
- ❖ ۹- قرار داد احداث، بهره برداری و انتقال B.O.T
- ❖ ۱۰- قرار دادهای احداث، تملک و بهره برداری B.O.O
- ❖ ۱۱- قرار دادهای ساخت، تملک، بهره برداری و انتقال B.O.O.T
- ❖ ۱۲- قرار دادهای احداث، انتقال و بهره برداری B.T.O
- ❖ ۱۳- قرار داد احداث اجاره و انتقال B.I.T
- ❖ ۱۴- قرار دادهای ساخت و انتقال B.T
- ❖ ۱۵- بیع متقابل BUGBACK
- ❖ ۱۶- قرار داد تامین مالی FAINANCE

۹- انواع قرار دادهای تیپ سازمان مدیریت و برنامه ریزی

- ❖ قرار داد تیپ پیمانکاری (موافقتنامه)
- ❖ پیمان با متر مربع زیر بنا (سر جمع)
- ❖ قرار دادهای تیپ همان مشاوره ای
- ❖ قرار دادهای همدس مشاور برای مطالعات ژئوفیزیک
- ❖ قرار دادهای EPC (مهندسی تامین کالا و تجهیزات، طراحی و ساخت و نصب)
- ❖ قرار دادهای EP (مهندسی تامین کالا و تجهیزات، طراحی و ساخت و نصب)
- ❖ قرار دادهای PC (مهندسی تامین کالا و تجهیزات و ساخت و نصب)
- ❖ قرار دادهای C (ساخت و نصب)
- ❖ قرار دادهای موافقت نامه وام
- ❖ قرار دادهای واگذاری لیسانس و دانش فنی برای فرایندهای تولید محصول

نحوه عقد و مبادله قرارداد، نحوه صدور الحاقیه و اصلاحیه

بخشنامه شماره ۸۴۲/۵۴-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۳/۳/۱۳۷۸ موضوع ابلاغ موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمانها و مقررات آنها

به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، آیین‌نامه اجرایی آن و نظام فنی و اجرایی طرحهای عمرانی کشور (مصوبه شماره ۲۴۵۲۵/ت/۱۴۸۹۸ هـ مورخ ۴/۴/۱۳۷۵ هیأت وزیران)، به پیوست، موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان کارهای پیمانکاری و مقررات مربوط به آنها که از نوع گروه اول (لازم‌الاجرا) به شمار می‌رود، ارسال می‌شود تا از تاریخ ابلاغ، برای انعقاد پیمانها مورد عمل قرار گیرد.

در مواردی که این مجموعه، به طور کامل پاسخگوی نیاز کار نیست، دستگاه اجرایی، تغییرات موردنظر خود را به سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد می‌نماید تا پس از تأیید سازمان برنامه و بودجه، به مورد اجرا گذاشته شود.

پیمانهای حمل و نقل، پیمانهای خرید مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات و پیمانهای تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیشتر از ۷۵ درصد برآورد هزینه آنها مربوط به تهیه تجهیزات و ماشین‌آلات است، مشمول این بخشنامه نیست.

به منظور راهنمایی دستگاههای اجرایی و مهندسان مشاور در تکمیل و تنظیم فرمهای موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمانها و نحوه کاربرد آنها، این دستورالعمل تهیه شده است تا با رعایت آن، مشکلات قراردادی حین اجرای کار پیش نیاید.

۱- موافقتنامه

- ۱-۱- به استثنای قسمتهایی از موافقتنامه که باید در موقع امضای پیمان، اطلاعات آن تکمیل شود، اطلاعات سایر قسمتها هنگام تهیه اسناد مناقصه به طور کامل و روشن، در محلهای پیش‌بینی شده درج می‌گردد، تغییر دادن، کاستن عبارتها یا کلمه‌هایی از موافقتنامه، یا افزودن به آن مجاز نیست و تنها محلهای خالی باید تکمیل شود.
- ۱-۲- در مقدمه موافقتنامه باید عنوان رسمی یا قانونی دوطرف پیمان درج شود.
- ۱-۳- در ماده (۱) موافقتنامه، موضوع، محل اجرا و مشخصه‌های اصلی پیمان به نحوی درج شود که محدوده عملیات معین باشد.
- ۱-۴- در ماده (۳) موافقتنامه، علاوه بر درج مبلغ که همان مبلغ پیشنهادی پیمانکار است، ضریب پیمان نیز با توجه به تعریف آن در ماده «۱۴-د» شرایط عمومی، در محل مربوط آن درج می‌شود.
- ۱-۵- در ماده (۶) موافقتنامه، نام و نشانی مهندس مشاور که برای نظارت بر اجرای کار انتخاب شده است درج می‌شود. اگر در مواردی، کارفرما مستقیماً نظارت را انجام می‌دهد، نام و نشانی کارفرما در همین محل منعکس می‌گردد، در این حالت، واحدی از سازمان کارفرما که مسئولیت نظارت به آن محول شده است، جایگزین مهندس مشاور در اسناد و مدارک پیمان می‌شود.
- ۱-۶- نمایندگان مجاز دو طرف پیمان باید تمام صفحه‌های موافقتنامه را امضا و مهر نمایند.
- ۱-۷- مهندس مشاور که مسئولیت نظارت بر اجرای کار را به‌عهده می‌گیرد، باید تمام صفحه‌های موافقتنامه را امضا و مهر کند.

۲- شرایط عمومی

۱-۲- شرایط عمومی باید بدون هیچ نوع تغییری، در پیمانها مورد استفاده قرار گیرد. تغییر دادن، کاستن یا افزودن مطالبی به آن مجاز نیست. تنها صفحه آخر شرایط عمومی، در محل تعیین شده، به وسیله نمایندگان مجاز دوطرف، امضا و مهر می شود.

تبصره- دستگامهای اجرایی می توانند به جای الحاق آخرین شرایط عمومی مصوب سازمان برنامه و بودجه به اسناد مناقصه و اسناد و مدارک پیمانها، تنها شماره و تاریخ صدور بخشنامه مربوط به آن را، در محل پیش بینی شده در مقدمه شرایط خصوصی پیمان مربوط، بنویسند.

۲-۲- اگر به علت ایجاد وضعیت خاص در تشکیلات پیمانکاری که خارج از اختیار او پدید آید، ادامه کار مقدور نشود، دستگاه اجرایی می‌تواند برای ادامه پیمان، براساس پیشنهاد پیمانکار و رعایت مراتب زیر، با جایگزینی پیمانکار دیگری به جای پیمانکار موافقت نماید.

۲-۲-۱- پیمان عیناً و بدون هیچ نوع تغییر، به پیمانکار جدید منتقل شود.

۲-۲-۲- پیمانکار جدید که پیمان به او منتقل می‌شود، باید طبق ضوابط، دارای صلاحیت و ظرفیت ارجاع کار لازم برای ادامه کار باشد.

۲-۲-۳- پیمانکار جدید باید تضمینهای موضوع پیمان، اعم از انجام تعهدات، پیش‌پرداخت، حسن انجام کار و مانند اینها را ارائه دهد و جایگزین تضمینهای پیمانکار نماید.

۲-۲-۴- پیمانکار جدید باید تکالیف و مسئولیتهای ناشی از پیمان و همچنین حسن انجام کار از ابتدای شروع کار و ادامه آن تا پایان کار را بپذیرد و تعهد نماید.

۲-۲-۵- با انتقال پیمان، مطالبات دستگاه اجرایی از پیمانکار و مطالبات پیمانکار از دستگاه اجرایی کلاً به پیمانکار جدید منتقل می‌شود.

۲-۲-۶- با انتقال پیمان به پیمانکار جدید، هیچ‌گونه تعهدی برای پیمانکار باقی نمی‌ماند و هرگونه مطالبات دوران پیش از انتقال نیز به پیمانکار جدید تعلق می‌گیرد.

۲-۲-۷- انتقال پیمان باید با تنظیم موافقتنامه بین پیمانکار، پیمانکار جدید و دستگاه اجرایی انجام شود. این موافقتنامه، پس از سپردن تمام تضمینهای موضوع ردیف ۲-۲-۳، معتبر است.

۲-۲-۸- دستگاه اجرایی، مسئولیتی در مورد تحویل کارگاه و تعهدات بین پیمانکار و پیمانکار جدید ندارد.

۲-۳- در اجرای ماده (۳۱)، در صورتی که برای اداره امور طرح، کارفرما مدیر طرح انتخاب کند، در هیچ وضعیتی، کارفرما نمی‌تواند اختیارات زیر را به مدیر طرح تفویض نماید: لیکن مدیر طرح باید در هر یک از موارد یاد شده، بررسی لازم را به عمل آورد و نتیجه را برای تصمیم‌گیری کارفرما گزارش کند.

۲-۳-۱- تمام تأییدهایی که براساس قانون محاسبات عمومی باید با امضای بالاترین مقام دستگاه اجرایی باشد.

۲-۳-۲- قبول تضمینها و دستور تمدید، ضبط و واریز آنها.

۲-۳-۳- تصویب تغییر مبلغ پیمان.

۲-۳-۴- تصویب تغییر مدت پیمان.

۲-۳-۵- تصویب قیمت‌های جدید.

۲-۳-۶- تصویب تحویل موقت و تحویل قطعی.

۲-۳-۷- تصمیم درمورد تعلیق، خاتمه یا فسخ پیمان.

۲-۳-۸- تصویب صورت وضعیت قطعی و صورتحساب نهایی.

۲-۴ در اجرای مواد (۳۷) و (۴۰)، در مواردی که صورت وضعیت به وسیله مهندس مشاور تهیه می‌شود، انجام کار یاد شده، خدمات اضافی تلقی می‌گردد و حق الزحمه آن با توافق مهندس مشاور تعیین و پرداخت می‌شود و به حساب بدهی پیمانکار منظور می‌گردد.

۲-۵ برای اجرای بند «الف» ماده (۴۷) در دستگاههای اجرایی که تابع هیچ یک از وزارتخانه‌ها نیستند، مانند سازمان حفاظت محیط‌زیست، سازمان تربیت بدنی ایران و دیگر سازمانها و نهادهایی که اجرای طرحهای عمرانی را به عهده دارند، انتخاب هیأت سه‌نفره به منظور بررسی فسخ پیمان و موافقت با فسخ پیمان، در عهده بالاترین مقام سازمان و نهاد مربوط می‌باشد.

۲-۶- در شرایط عمومی، در هر جا که به مناقصه اشاره شده است، ترک مناقصه را نیز شامل می‌شود.

۲-۷- مهندس مشاور می‌تواند که مسئولیت نظارت بر اجرای کار را به عهده می‌گیرد، باید تمام صفحه‌های شرایط عمومی را امضا و مهر کند.

۳- شرایط خصوصی

۳-۱- با وجود اینکه در عرف پیمانها، شرایط خصوصی حاوی ویژگیهای هر پیمان است که نسبت به شرایط عمومی اولویت دارد، ولی در طرحهای عمرانی که مربوط به یک کارفرمای اصلی یعنی دولت است، شرایط خصوصی به نحوی تنظیم شده است که تنها در چارچوبی که شرایط عمومی برای آن تعیین کرده است قابل تکمیل باشد. بدین روی، درج مطالبی خارج از محدوده تعیین شده، در شرایط خصوص مجاز نیست.

۳-۲- مواد مربوط به شرایط خصوصی به نحوی تنظیم شده است که پاسخگوی نیاز کارهای مختلف باشد. از این رو، مواد شرایط خصوصی برحسب نیاز هرکار، با رعایت تمام مقررات ذی ربط، تکمیل می شود و موادی از آن که کاربردی در پیمان مورد نظر ندارد، با علامت × پر می شود. تمام صفحه های شرایط خصوصی باید به وسیله نمایندگان مجاز دو طرف پیمان امضا و مهر شود.

۳-۳- اگر برای اجرای کارهای تخصصی ویژه یا آموزش افراد، کارشناس ایرانی در دسترس نباشد، دستگاه اجرایی، تعداد کارشناسان خارجی مورد نیاز و مشخصات هریک از نظر تجربه و تخصص لازم و کارهای ارجاعی به آنها در ماده «۱۷- الف» شرایط خصوصی می نویسد.

۳-۴- اصولاً باید چگونگی دسترسی به کارگاه و نحوه تأمین آب، برق، سوخت و مخابرات موردنیاز اجرای کار در اسناد مناقصه تعیین شود تا پیمانکار بتواند براساس آن، قیمت پیشنهادی خود را ارائه دهد. تعهدات و تسهیلاتی که دستگاه اجرایی در نظر دارد درزمینه تجهیز کارگاه، در اختیار پیمانکار قرار دهد، در ماده «۲۰- الف» شرایط خصوصی، به صورت روشن مشخص می نماید.

۳-۵- اگر دستگاه اجرایی در نظر دارد اقلامی از مصالح، تجهیزات و ماشین آلات را به هزینه خود تأمین کند و در اختیار پیمانکار قرار دهد یا تسهیلاتی برای تهیه آنها فراهم نماید، اقلام مورد نظر، و در صورت لزوم، شرایط واگذاری آنها را در ماده «۲۰- ب» به صورت روشن، پیش بینی می کند.

۳-۶- به منظور بیمه کردن کارهای موضوع پیمان، دستگاه اجرایی در ماده «۲۱-ج» شرایط خصوصی، حوادث احتمالی را که باعث بروز خسارت به کار می‌شود و تمام یا قسمتهایی از کار را که ممکن است در اثر حادثه دچار خسارت نماید تا پیش از شروع کار، طبق ماده (۲۱) شرایط عمومی، آن را بیمه کند.

۳-۷- تأمین زمین مورد نیاز برای اجرای موضوع پیمان و تجهیز کارگاه، به عهده دستگاه اجرایی است. اگر در موارد خاصی، دستگاه اجرایی در نظر داشته باشد که تأمین تمام یا قسمتی از زمین تجهیز کارگاه را به پیمانکار محول کند، تأمین آن از سوی پیمانکار را در ماده «۲۸-الف» شرایط خصوصی، پیش‌بینی می‌نماید.

۳-۸- با توجه به روشی که طبق دستورالعمل تعدیل آحادبها، باید برای پیمانها مورد عمل باشد، عبارت زیر با درج شماره و تاریخ دستورالعمل مربوط، در زیر ماده «۲۹-ه» شرایط خصوصی درج می‌شود.

«نرخ این پیمان طبق بخشنامه شماره مورخ سازمان برنامه و بودجه تعدیل می‌شود. شاخص مبنای پیمان دوره سه ماهه سال است.»

در کارهایی که روش خاصی برای تعدیل آنها لازم است، طبق دستورالعمل تعدیل آحادبها، روش مناسب آن را در دستگاه اجرایی پیشنهاد می‌کند و پس از تصویب شورای عالی فنی، روش مصوب را در زیر

ماده «۲۹-ه» شرایط خصوصی درج می‌نماید

در موارد خاص، اگر تمام یا قسمتی از قرارداد مشمول تعدیل نباشد، عدم شمول تعدیل به آن در ماده «۲۹-ه» پیش‌بینی می‌شود.

۳-۹- ارزش موردنیاز برای پرداخت حقوق متخصصان خارجی یا تهیه مصالح و تجهیزات خاص از خارج، با توجه به مقررات ارزی کشور و سهمیه ارزی دستگاه اجرایی، با تعیین نرخ برابری ارز، به ترتیب، در مواد «۳۸-الف» و «۳۸-ب» شرایط خصوصی پیش‌بینی می‌شود.

۳-۱۰- در کارهایی که به ماشین‌آلات و ابزار خاصی نیاز است که در داخل کشور نمی‌توان تأمین کرد، دستگاه اجرایی، با توجه به مقررات ارزی کشور و سهمیه ارزی که در اختیار دارد، نوع، تعداد، و مشخصات ماشین‌آلات موردنیاز و اعتبار ارزی که برای این منظور اختصاص خواهد داد را در ماده «۳۸-ه» شرایط خصوصی پیش‌بینی می‌نماید. پرداخت معادل ریالی این ماشین‌آلات و دیگر هزینه‌های خرید آنها به عهده پیمانکار است و مالکیت آنها متعلق به پیمانکار می‌باشد. در کارهایی که به روش ترک مناقصه به پیمانکار ارجاع می‌شود، مفاد ماده «۳۸-ه» شرایط خصوصی آنها باید پیش از ارجاع کار به پیمانکار، به تأیید سازمان برنامه و بودجه برسد.

۳-۱۱- در پیمانهایی که دستگاه‌های اجرایی در نظر دارند به منظور ایجاد انگیزه برای تسریع در کار، هزینه تسریع کار به پیمانکار پرداخت کنند، باید میزان و شرایط موردنظر برای پرداخت آن را همراه با مشخصات اصلی کار، به سازمان برنامه و بودجه منعکس نمایند تا در صورت تصویب شرایط و میزان هزینه تسریع کار از سوی این سازمان، مراتب در ماده «۵۰-الف» شرایط خصوصی پیمان مربوط درج شود.

۳-۱۲- مهندس مشاور که مسئولیت نظارت بر اجرای کار را به عهده می‌گیرد، باید تمام صفحه‌های شرایط خصوصی را امضا و مهر کند.

۳-۱۳- با توجه به اینکه شمول بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی طرح‌های عمرانی به پیمانها در مفاد هر یک از آنها مشخص شده است، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های نافذ بر کار مورد نظر در زمان ارجاع کار، باید جداگانه مورد عمل قرار گیرد.

نحوه صدور اصلاحیه و الحاقیه

□ اصلاحیه : به معنی تغییر بخشی از متن حقوقی (مانند قرارداد) می باشد. در بیش تر موارد مورد اشکال از دید طرفین قرارداد مخفی مانده و می شود یکی از طرفین (معمولاً کارفرما) طی نامه ای مورد اشکال را گوشزد و شکل صحیح را تصریح نماید. در این حالت نیازی به حصول توافقات اولیه و جمع آوری مستندات نبوده و استناد به مستندات اولیه که نشان دهنده اشتباه صورت گرفته و متن صحیح می باشد کفایت می کند. عدم پاسخ کتبی در رد اصلاحیه به معنی پذیرش اصلاحیه بوده و سعی طرفین در رفع اشکال می باشد. بدیهی است در صورت نیاز و لزوم می توان پاسخ کتبی طرف مقابل مبنی بر پذیرش اصلاحیه را دریافت نمود و یا در ابتدا طرفین نسبت به تأیید و تصویب آن اقدام نمایند.

□ الحاقیه : به معنی بخش‌هایی است که بنا به ضرورت به متن حقوقی اصلی اضافه یا کسر و نهایتاً الحاق می‌شود، یا بندی است که در زمان عقد قرارداد نسبت به آن توافق شده است و طرفین پیمان، اجرای آن را مشروط به شرایطی نموده‌اند که ممکن است حادث شده و یا کارفرما مایل به انجام آن شود. به نظر بنده اگر این توافقات قبلاً در قرارداد قید شده باشد صرفاً کارفرما/ دستگاه نظارت تمایل و رأی خود را نسبت به اجرای شرایط جدید وفق مصوبات اعلام و تغییرات لازمه را برای شفافیت موضوع به پیمانکار ابلاغ خواهد نمود. اما اگر تغییرات در راستای اهداف قرارداد بوده لیکن تعهدات پیمانکار را دچار تغییر نماید، حتماً باید برای اجتناب از مشکلات حقوقی و مالی در آینده، به روش مقتضی تأییدیه پیمانکار را نیز اخذ نمود.

مبلغ و مدت و موضوع قرارداد

□ مبلغ قرارداد یا ثمن یا ارزش قراردادی، یکی از قسمت‌های پرچانه هر قرارداد محسوب می‌شود، قالب افراد در این تفکر هستند که در مبلغ یا ارزش قراردادی بتوانند شرایط مساعد تر و پرسودتری برای خود ایجاد نمایند. مبلغ قرارداد، نحوه و شرایط پرداخت آن موضوعی است که لازم است به دقت در یک قرارداد درج گردد. تصریح کامل به مبلغ کل قرارداد با توجه به وجه رایج و معاملات رایج آن محدوده جغرافیایی و یا عرف خاص آن کسب و کار (مثلاً تعیین قیمت قرارداد به پول رایج کشور مورد نظر یا تعیین ثمن معامله در قراردادهای طلا و جواهر از قرار عرف بازار در هنگام قرارداد یا هنگام تحویل اجناس در صورت پرداخت موعد دار، تعیین مواعد پرداخت و وسیله پرداخت (نقدی- غیر نقدی) از جمله مواردی است که به دقت باید تعیین گردد.

صرف نظر از مفهوم قانونی شرط و اقسام سه‌گانه آن (صفت، فعل و نتیجه) در عالم حقوق، طرفین می‌توانند برای تسهیل روند اجرای موضوع قرارداد و تحقق تعهدات خود به اراده خود شرایطی را در قرارداد خود لحاظ نمایند؛ از جمله شرایط کلی اجرای یک قرارداد همکاری، شرایط اتخاذ تصمیمات مهم و...

مدت قرارداد

مدت قرارداد به سه صورت تعبیر می گردد:

✓ تاریخ ابتدا یا شروع یک قرارداد

✓ تاریخ اعتبار یک قرارداد

✓ تاریخ خاتمه یک قرارداد

آغاز قرارداد و تاریخ امضای آن باید به روشنی مشخص باشد. در بعضی از قراردادهای تاریخ آغاز قرارداد همان تاریخ امضای آن است، اما در برخی دیگر تاریخ آغاز قرارداد از چند روز تا چند ماه پس از امضای آن است. در نتیجه مشخص بودن تاریخ از تعیین زمان دقیق انجام تعهدات و تعیین شرایط و مبدا زمانی جهت امکان مطالبه خسارات یا اجرای تعهدات طرف مقابل از اهمیت بسزایی برخوردار است.

عنوان قرارداد

□ عنوان یک قرارداد صرف نظر از تعیین مفهوم موضوع اصلی یک قرارداد برای طرفین آن قرارداد، بار حقوقی دارد؛ مثلاً اینکه همکاری دو طرف تحت عنوان یک قرارداد شراکت تنظیم گردد یا قرارداد سرمایه گذاری یا.. همکاری مفاهیم و شاکله قرارداد شما را تغییر می دهد. مطابق قانون مدنی برخی از عقود و قراردادهای نام و شرایط خاص آن ها توسط قانون گذار مشخص شده است مثلاً در ماده ۳۴۸ عقد بیع (خرید و فروش) مشخص شده است و هرگاه طرفین بخواهند رابطه ای که در آن خرید و فروش صورت می گیرد را مکتوب کنند و در قالب قرارداد بیاورند از عنوان قرارداد فروش یا بیع استفاده می کنند. اما به لحاظ گسترش کسب و کارهای نوین و تنوع در شکل کسب و کارها ما امروزه با قراردادهایی روبرو هستیم که در قانون عنوان مشخصی برای آن ها تعریف نشده است یا آن که توافق حاصله مجموعه ای از چند نوع قرارداد است و ناگزیر هستیم با توجه به تفسیر کلی توافقات طرفین و نتیجه حاصل از آن، عنوانی برای آن بیابیم که ضمن رعایت موارد شکلی قرارداد معنا و مفهوم حقوقی و مسئولیتی هم در آن لحاظ شده باشد. (که در اینجا توصیه می شود با کسب نظر مشاور امور قراردادهای عنوان قرارداد خود را تعیین نمایید). جالب است بدانید در این بین عده ای از عناوین کلی یا حتی عنوان قرارداد یا توافق نامه استفاده می کنند که این خود ممکن است در آینده تفاسیر نادرستی را از قرارداد ایجاد کند.

بیمه و ضمانت در قرارداد

بیمه قرارداد های مشمول طرح های عمرانی

در قرارداد های عمرانی یک طرف همواره دستگاه های دولتی یا دولت می باشد . همچنین در قرارداد های عمرانی حق بیمه دریافتی سازمان تامین اجتماعی خیلی کمتر از قرارداد های غیر عمرانی می باشد و به همین دلیل پیمانکاران تمایل بیشتری دارند تا بتوانند قرارداد های خود را در این قالب بگنجانند .

□ ۱-۱ وجود دو شرط برای قرارداد های مشمول طرح های عمرانی لازم است .

الف - قرارداد بر اساس فهرست بهای پایه سازمان برنامه و بودجه یا ضوابط تپ سازمان مذکور تنظیم شده باشد .

ب- تمام یا قسمتی از بودجه عملیات از محل اعتبارات عمرانی دولت (اعتبارات عمرانی ملی ، منطقه ای ، استانی) تامین شده باشد .

□ ۲-۱ میزان حق بیمه قرارداد های مشمول طرح های عمرانی

الف - حق بیمه قرارداد های مشاوره ای عمرانی ، به طور مقطوع ۱۴ درصد ناخالص کارکرد به علاوه ۱.۶ درصد به عنوان حق بیمه بیکاری به میزان ۱۵.۶ درصد از ناخالص کارکرد است . در این نوع قرارداد ها سهم پیمانکار ۳.۶ درصد و سهم کارفرما ۱۲ درصد خواهد بود .

ب - حق بیمه قرارداد های پیمانکاری اجرایی ، مقطوعا ۶ درصد ناخالص کارکرد به علاوه ۰.۶ درصد به عنوان حق بیمه بیکاری جمعاً به میزان ۶.۶ درصد ناخالص کارکرد است . سهم حق بیمه پیمانکار ۱.۶ درصد و سهم کارفرما ۵ درصد است .

□ ۱-۳ در صورتیکه پیمانکاران مجری قرارداد های مشمول طرح های عمرانی بخشی از اجرای عملیات موضوع پیمان را طی قرارداد به پیمانکاران فرعی واگذار نمایند ، چنانچه حق بیمه متعلق به قرارداد اصلی پرداخت شود ، وصول حق بیمه بابت قرارداد پیمانکار فرعی منتفی خواهد بود .

□ ۱-۴ نحوه پرداخت حق بیمه پیمانکاران در طرح های عمرانی

در قرارداد های عمرانی که بودجه قرارداد از محل اعتبارات دولت و یا با نظارت دستگاه های دولتی در کشور تامین می شود ، حق بیمه به صورت مقطوع ۶.۶ درصد تعیین می گردد . ۱.۶ درصد از مبلغ مذکور از صورت وضعیت پیمانکار کسر و بقیه ۵ درصد از محل بودجه طرح توسط ذیحسابی کارفرما ، به حساب سازمان تامین اجتماعی منطقه طرح واریز می گردد . حق بیمه را در این گونه قرارداد ها واگذارنده (کارفرما) پرداخت می نماید و پیمانکار در زمان اجرای پروژه فقط لیست کارگران را تکمیل و ارسال می نماید .

□ سازمان تامین اجتماعی در صورتیکه بین کارفرما و پیمانکار توافق بعمل آید ، با پرداخت حق بیمه از طرف کارفرما و ارسال لیست بیمه کارگران بدون پرداخت حق بیمه در طول مدت اجرای قرارداد توسط پیمانکار موافق است . در این شرایط هر موقع سازمان تامین اجتماعی صورت وضعیت را دریافت نماید ، حق بیمه را از حساب پیمانکار کسر خواهد کرد . در اصل این روش جایگزین واریز ۵ درصد حق بیمه سهم پیمانکار در نظر گرفته شده است

بیمه قرارداد های طرح های غیر عمرانی

مشمولان کلیه قرارداد های فاقد شرایط اشاره شده در بخش طرح های عمرانی ، قرارداد های غیر عمرانی تلقی می شوند و حق بیمه این قبیل قرارداد ها به شرح زیر می باشد .

۱-۲ حق بیمه قرارداد هایی که در اجرای آنها مصالح مصرفی به طور کلی به عهده و هزینه پیمانکار است و یا موضوع قرارداد ارائه خدمات تعیین شده و نوع کار ایجاب می کند که کلا به صورت مکانیکی انجام شود ، به میزان ۷ درصد ناخالص کارکرد بوده و مبلغ مربوط به بیمه بیکاری به آن اضافه می شود .

۲-۲ حق بیمه قرارداد های دستمزدی و خدماتی غیر مکانیکی به میزان ۱۵ درصد ناخالص کل کارکرد بوده و مبلغ مربوط به بیکاری به آن اضافه می شود .

۲-۳ نحوه پرداخت حق بیمه پیمانکاران در طرح های غیر عمرانی

در قرارداد های غیر عمرانی در صورتیکه تهیه مصالح هم بر عهده پیمانکار باشد با ضریب ۷ درصد و در صورتیکه انجام موضوع قرارداد بدون تهیه مصالح توسط پیمانکار باشد با ضریب ۱۵ درصد در نظر گرفته می شود . در لیست دستمزد پرداختی به کارگر ۷ درصد سهم کارگر می باشد .

۳- بیمه موارد خاص در طرح های غیر عمرانی

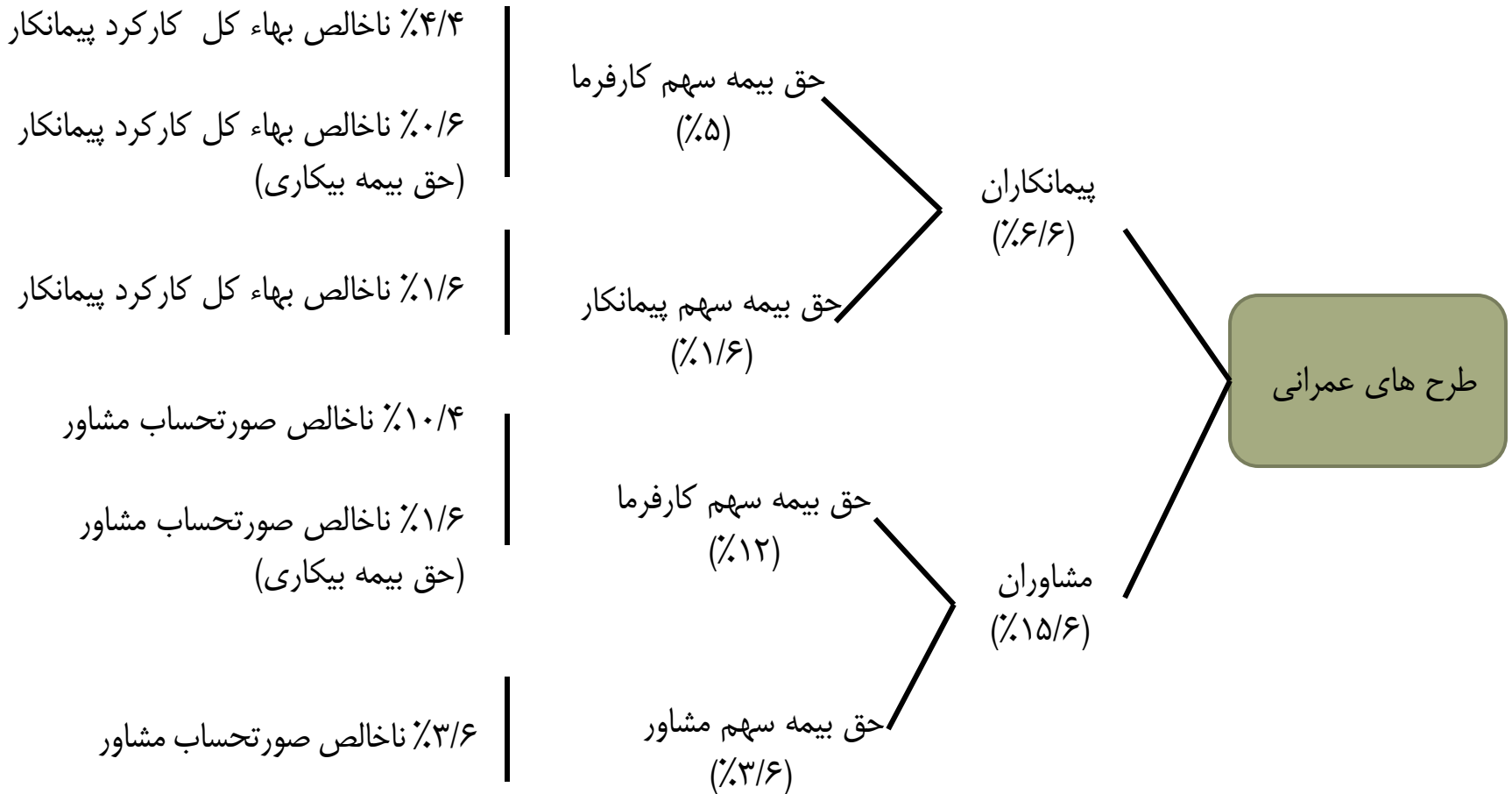
۱-۳ در مواردی که تهیه قسمتی از مصالح به عهده پیمانکار و قسمتی دیگر بر عهده کارفرما باشد ، ارزش مصالح واگذار شده با پیمانکار به ناخالص کل کار اضافه می گردد . میزان حق بیمه ۷ درصد ناخالص کارکرد به اضافه مبلغ بیمه بیکاری خواهد بود .

۲-۳ در مواردی که موضوع قرارداد ارائه خدمات است و نوع کار ایجاب می نماید که قسمتی به صورت مکانیکی و قسمتی به صورت دستی انجام شود ، حق بیمه بخش مکانیکی به ماخذ ۷ درصد و حق بیمه بخش دستی به ماخذ ۱۵ درصد محاسبه می شود .

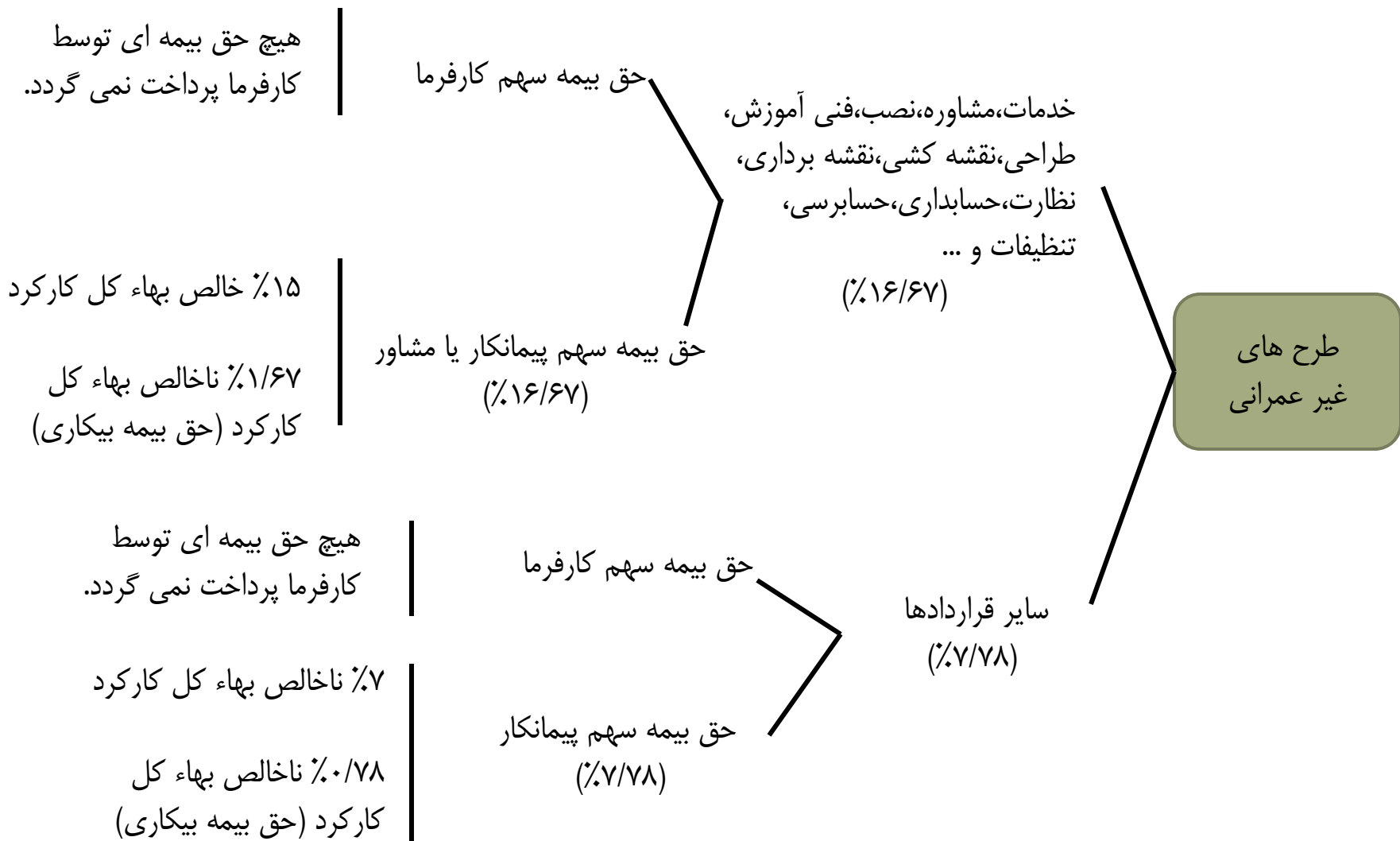
نحوه اخذ مفاصا حساب تامین اجتماعی و آزاد سازی ۵ درصد سپرده پیمانکار

□ در قرارداد های پیمانکاری ۵ درصد به عنوان کسورات بیمه تامین اجتماعی بایستی از مبالغ ناخالص کلیه کارکردهای پیمانکار کسر و آخرین پرداخت به پیمانکار منوط به ارائه مفاصا حساب از سازمان تامین اجتماعی گردد . لذا مبالغ مذکور پس از دریافت مفاصا حساب مذکور به حساب پیمانکار واریز خواهد شد . حداقل زمان صدور مفاصا حساب از طرف سازمان تامین اجتماعی ۶ ماه تعیین شده است . لذا پیمانکار بایستی در مقطع مورد نظر یا پایان اجرای پروژه اطلاعات مورد نیاز شعبه تامین اجتماعی را طی نامه رسمی از کارفرما اخذ و به شعبه ارایه نماید . شعبه مربوطه پس از بررسی شرایط و تخصیص ضرایب مورد نظر میزان بدهی را به پیمانکار اعلام و پس از پرداخت مبالغ مذکور مفاصا حساب صادر خواهد شد .

نحوه محاسبه حق بیمه طرح های عمرانی



نحوه محاسبه حق بیمه طرح های غیر عمرانی



توضیحات

- ❖ حق بیمه سهم کارفرما از محل اعتبار طرح پرداخت می شود.
- ❖ کارکرد شامل صورت وضعیت، تعدیل آحاد بها ، مابه التفاوت مصالح و جریمه ها می باشد
- ❖ حق بیمه بیکاری در طرح های غیر عمرانی معادل $\frac{1}{9}$ حق بیمه متعلقه می باشد یعنی
$$\frac{1}{9} * (15\%) = 1.67\%$$
- ❖ حق بیمه بیکاری در طرح های غیر عمرانی معادل $\frac{1}{9}$ حق بیمه متعلقه می باشد یعنی
$$\frac{1}{9} * (7\%) = 0.78\%$$

آئین نامه تضامین معاملات دولتی

۱۲۳۴۰۲ مورخ ۲۲/۰۹/۹۴

- - مجری متعهد است هنگام مبادله قرارداد یک فقره ضمانت نامه بانکی معتبر قابل تمدید معادل ۱۰٪ یا ۵٪ کل مبلغ قرارداد را بسته به نوع قرارداد (خرید یا اجرا) به عنوان تضمین انجام تعهدات در اختیار کارفرما قرار دهد تا چنانچه در اجرای تمام یا قسمتی از انجام تعهدات تعلل و یا خودداری ورزد و یا موضوع قرارداد را اجرا ننماید، اداره کل ضمن داشتن حق فسخ قرارداد، وجه ضمانت نامه فوق را به سود خود ضبط نماید.
- تشخیص کارفرما برای وقوع تخلف یا تخلفات مجری و فسخ قرارداد و ضبط ضمانت نامه کافی بوده و مجری تحت هیچ عنوان حق اعتراض و شکایت و طرح دعوی را نخواهد داشت.
- این ضمانت نامه پس از انجام موضوع قرارداد و پس از اتمام دوره تضمین انجام کامل و بی عیب و نقص تعهدات و تحویل قطعی موضوع قرارداد و با تأیید کارفرما به پیمانکار مسترد خواهد شد.
- تبصره ۱: چنانچه به هر دلیلی از ضمانت نامه پیمانکار توسط کارفرما برداشت گردد پیمانکار موظف است نسبت به افزایش مبلغ ضمانت نامه تا سقف ۱۰٪ اقدام نماید.
- تبصره ۲: تضمین های بانکی می بایست غیر مشروط، غیر قابل انتقال با مهلت اعتبار اولیه ۱ ساله از تاریخ صدور و قابل تمدید بنا به درخواست اداره کل باشند.
- ۷-۲- کارفرما از هر پرداخت به پیمانکار معادل ۱۰ درصد آن را به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر یا ضمانت نامه مورد قبول خود را برابر مقررات اخذ می نماید. وجوه مکسوره یا ضمانت نامه مذکور پس از پایان مدت قرارداد، در صورت بی عیب و نقص بودن دستگاه های موضوع قرارداد به پیمانکار مسترد می گردد. در صورتی که دستگاه ها دارای عیب و نقص باشند و پیمانکار نواقص را مرتفع ننماید کارفرما مجاز است از محل ضمانت نامه مذکور یا وجوه مکسوره و سایر دارائی های پیمانکار، اقدام به رفع عیب و نقص نماید.

تعهدات طرفین و تضمینات آن

یکی از اهداف افراد در هنگام تنظیم قراردادهای ایجاد و تعیین شرایطی است که تعهدات را قابل اجرا نماید بدین لحاظ لازم است که تعهدات هر یک از طرفین به جزییات در یک قرارداد، مشخص و تعیین گردد و از آن مهم تر تعیین **ضمانت عدم اجرای** آن به صورت مجزا برای هر یک از طرفین قرارداد، می باشد که در غیر این صورت بدون تعیین ضمانت اجرا، تعیین تعهدات کاری عبث و بیهوده خواهد بود. در یک قرارداد می توان قسمت ضمانت اجرا یا تضمینات قراردادی را در ماده ای جدا و با عنوان ضمانت اجراها ذکر کرد. ضمانت اجرا به نوعی اهرم فشار و یا محلی است برای تامین خسارات قراردادی. در قسمت ضمانت اجرا، معمولاً علت عدم انجام تعهد یا تاخیر اجرا ذکر می شود و برای هر یک ضمانت اجرای متناسب با آن در نظر گرفته می شود.

یک ضرب المثل در بین حقوقی ها بسیار متداول است که "قرارداد برای روز دعواست". پس بروز اختلاف در هر قراردادی متصور است. این اختلافات ممکن است ناشی از برداشت های مختلف از موضوع قرارداد، تعهدات هر یک از طرفین، اجرا یا تفسیر مفاد قرارداد باشد. اما طرفین می توانند در هنگام تنظیم یک قرارداد نحوه حل و فصل اختلافات آینده خود را پیش بینی نمایند که حل اختلافات می تواند به صورت نجام مذاکرات، مصالحه و سازش، تعیین داور ضمانت عدم اجرای مرض الطرفین یا مراجعه مستقیم به مراجع صالح باشد.

انواع ضمانت نامه

- ۱- شرکت در مناقصه
- ۲- شرکت در مناقصه به زبان انگلیسی
- ۳- حسن اجرای تعهدات
- ۴- حسن انجام کار
- ۵- حسن انجام کار به زبان وانگلیسی
- ۶- پیش پرداخت
- ۷- پیش پرداخت به زبان انگلیسی
- ۸- استرداد کسور و وجه الضمان
- ۹- درخواست پرداخت برای ضمانت نامه حسن انجام کار
- ۱۰- درخواست پرداختی برای ضمانت نامه حسن انجام کار به زبان انگلیسی
- ۱۱- درخواست پرداخت برای ضمانت نامه شرکت در مناقصه
- ۱۲- درخواست پرداخت برای ضمانت نامه شرکت در مناقصه به زبان انگلیسی

حوادث قهري و غير مترقبه در قرارداد

جنگ، اعم از اعلام شده ياننده انقلابها و اعتصابهاي عمومي، شيوع بيماريهاي واگيردار، زلزله، سيل و طغيانهاي غير عادي آتش سوزيهاي دامنه دار و مهار نشدني، طوفان و حوادث مشابه خارج از كنترل دو طرف پيمان كه در منطقه اجرائي كار و وقوع يابد و ادامه كار را براي پيمانكار ناممكن سازد جزو حوادث قهري به شمار مي رود و در صورت بروز آنها به ترتيب زير عمل مي شود در بروز حوادث قهري هيچ يك از دو طرف مسئول خسارتهاي وارد شده به طرف ديگر در اثر اين حوادث نيست.

□ الف) پيمانكار موظف است كه حداكثر كوشش خود را براي حفاظت از كارهاي اجرا شده كه در وضعيت قهري رها كردن آنها منجر به زيان جدي مي شود و انتقال مصالح و تجهيزات پاي كار به محلهاي مطمئن و ايمن به كاربرد كارفرما نيز بايد تمام امكانات موجود خود را در محل در حد امكان براي تسريع در اين امر در اختيار پيمانكار قرار دهد.

□ ب) در مورد خسارتهاي وارد شده به كارهاي موضوع پيمان تاسيسات و ساختمانهاي موقت ماشين آلات و ابزار و وسايل پيمانكار به شرح زير عمل مي شود.

۱) هرگاه خسارتهای واردشده به کارهای موضوع پیمان مشمول بیمه موضوع بند "ج" ماده ۲۱ باشد برای جبران آن طبق همان ماده اقدام می شود.

۲) اگر خسارتهای واردشده به کارهای موضوع پیمان مشمول بیمه موضوع بند "ج" ماده ۲۱ نیست یا میزان آن برای جبران خسارتها کافی نباشد جبران خسارت به عهده کارفرماست.

۳) جبران خسارتهای واردشده به ساختمانها و تأسیسات موقت ماشین آلات و ابزار و وسایل پیمانکار با توجه به بند "د" ماده ۲۱ به عهده پیمانکار است.

منظور از جبران خسارتهای یادشده در بندهای "ب-۱" و "ب-۲" اعاده کارها به صورت پیش از وقوع حادثه است. پس از رفع وضعیت قهری اگر کارفرما اعاده کارها را به حالت پیش از وقوع حادثه لازم و میسر بداند پیمانکار مکلف است که اجرای کارها را بی درنگ آغاز کند در این صورت تمدید مدت مناسبی برای اعاده کارها به وضع اولیه از سوی پیمانکار پیشنهاد می شود که پس از رسیدگی و تایید مهندس مشاور و تصویب کارفرما به پیمانکار ابلاغ می گردد.

□ ج) اگر کارفرما ادامه یا اعاده کارها به وضع اولیه را ضروری تشخیص ندهد یا اگر وضعیت قهری بیش از شش ماه ادامه یابد بدون رعایت بند "د" ماده ۴۸ طبق ماده ۴۸ به پیمان خاتمه می دهد

کارفرما هزینه های توقف کار پیمانکار را برای مدت مازاد بزرگ ماه اول طبق بندهای "ب" و "ج" ماده ۴۹ پرداخت می کند.

آثار قراردادها

- منظور از آثار قرارداد، مسئولیت ها و الزامات حقوقی است که با تمام شدن مراسم قانونی قرارداد دامنگیر متعهدین شده، و یا حقوقی است که بر اساس شرایط متن قرارداد برای قرارداد کنندگان منظور می گردد. نهایت، متعهدین در استفاده از قسمت دوم هیچگونه الزامی نخواهند داشت.
- بدیهی است آثار مزبور تنها در مورد متعهدین و امضاء کنندگان قرارداد ارزش حقوقی داشته و به همین علت جنبه ی قانونی پیدا می کند، ولی قانونی بودن این گونه قراردادها بدان معنی نیست که برای همگان - حتی در مورد دولی که اقدام به امضاء آن ننموده اند- الزام آور باشد اصولاً در قراردادهائی که بین دو یا چند دولت منعقد می شود آثار الزام آور حقوقی آن جز متعهدین شامل هیچ دولت دیگری نمی گردد، و قراردادها بدون امضاء دول دیگر نسبت به آنان فاقد اثر الزامی خواهد بود، و اما حقوق و آثار غیر الزامی ممکن است در قراردادها برای دول غیر متعهد نیز منظور گردد و یا به جهت شرایط خاص قرارداد، دول غیر متعهد نیز بتوانند از مزایای آن بهره مند شوند.

انحلال قرارداد

انحلال قرارداد یعنی ، عقدی که به صورت درست منعقد شده است ، به علت خاصی اجرا نمی شود ؛ یعنی عقد قابلیت اجرا و کامل شدن داشته است ولی یک سبب و علت باعث شده است تا اجرای آن بی اثر باشد و در واقع عقد منحل شود . از این رو در این مقاله به بررسی موارد انحلال قرارداد از جمله فسخ ، اقاله و انفساخ می پردازیم .

□ انحلال قرارداد با فسخ

گاهی یکی از دو طرف قرارداد از ادامه اجرای قرارداد منصرف می شود . در واقع در این حالت یکی از دو طرف عقد آگاهانه و به صورت ارادی تصمیم به انحلال قرارداد می گیرد . در اصطلاح حقوقی ، به این روش انحلال قرارداد فسخ گفته می شود . فسخ قرارداد با اراده یکی از دو طرف قرارداد صورت می گیرد و نیازی به تراضی و توافق دو طرف ندارد . مبنای فسخ قرارداد اختیاراتی است که قانون گذار به دو طرف قرارداد داده است . برای مثال وقتی که فروشنده کالا ، خریدار را درباره ویژگی های کالا گول زده است ، خریدار فریب خورده می تواند قرارداد را بدون تراضی و توافق فسخ کند .

انحلال قرارداد با انفساخ

برخلاف دو مورد انحلال قرارداد که در بالا گفته شد ، در بعضی از موارد انحلال قرارداد کلاً بدون دخالت دو طرف قرارداد صورت می گیرد . برای مثال در قرارداد خرید و فروش ماشین ، اگر ماشین قبل از تحویل داده شدن به مشتری به طریقی از بین برود ، خود به خود قرارداد خرید و فروش منحل خواهد شد زیرا مال موضوع معامله از بین رفته است . در واقع در این حالت ، انحلال قرارداد قهری و خارج از اراده دو طرف بوده است که در اصطلاح حقوقی به آن انفساخ می گویند .

انحلال قرارداد با اقاله یا تفاسخ

یکی از موارد انحلال قرارداد ، انحلال با تراضی طرفین است . یعنی همان دو نفری که قرارداد را با هم منعقد کرده اند ، با هم توافق کنند که قرارداد را منحل کنند . به این توافق در اصطلاح حقوقی ، اقاله یا تفاسخ گفته می شود . در این حالت دو طرف تصمیم می گیرند که از تعهدهایشان نسبت به هم بگذرند . برای مثال دو نفر باهم عقد بیع منعقد می کنند ، بعد از بستن قرارداد خریدار مقداری از پول خرید ماشین را به فروشنده می دهد . بعد از این همان دو نفر توافق می کنند عقد را منحل کنند و تصمیم به اقاله یا تفاسخ می گیرند . در این حالت ادامه اجرای عقد با توافق طرفین منحل و بی اثر شده است اما فروشنده باید مقدار هزینه دریافتی از خریدار را به او باز گرداند ، بعد از برگرداندن این مقدار ، دو طرف دیگر نسبت به هم تعهدی نخواهند داشت .

ارائه چند نمونه قرارداد
