

دوره آموزشی تنظیم قرارداد



اداره کل ساختمان

دایره امور مالی و قراردادها

مرداد ۱۳۹۹



آشنایی با مدرس



❖ کاظم صابری

شماره تماس: ۲۶۲۳۰۵۳۳

❖ کارشناس مهندسی عمران - عمران سال ۱۳۸۳ - دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج

❖ کارشناسی ارشد مهندسی عمران - برنامه ریزی حمل و نقل سال ۱۳۹۱ - دانشگاه آزاد اسلامی

واحد علوم و تحقیقات تهران

❖ کارشناس طراح در مهندس مشاور تیسفون سال ۱۳۸۳

❖ رئیس کارگاه در شرکت گروه سازندگان افق سال ۱۳۸۴

❖ کارشناس امور مهندسی و مدیر پروژه اداره کل ساختمان بانک مسکن - ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۶

❖ کارشناس و رئیس دایره امور مالی و قراردادها اداره کل ساختمان بانک مسکن - ۱۳۹۶ تاکنون

فهرست مطالب :

۱- مقدمه

۲- شرایط صحت عقد

۳- انواع قرارداد (عملکرد)

۴- تفاوت کالا و خدمت

۵- ارکان قرارداد

۶- انواع قراردادهای همراهی

۷- انواع قراردادهای همسان سازمان برنامه و بودجه کشور

۸- صاحبان امضاء مجاز قرارداد

۹- پرسش و پاسخ

مقدمه

تعریف لغوی (لغت نامه دهخدا) :
منصوب و مقرر و برقرار، تعیین شده، قول، شرط، پیمان

تعریف طبق قانون مدنی (ماده ۱۸۳) :
یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند و مورد قبول آنها قرار گیرد

بر اثر عقد میان دو طرف، یک رابطه جدید حقوقی برقرار می شود و طرفین با توجه به موضوع قرارداد نسبت به یکدیگر باید تعهداتی را انجام دهند.

تعریف پیمان در حقوق احداث (نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه کشور) :

موافقتنامه به همراه شرایط عمومی و دیگر مدارک الحاقی آن که یک مجموعه غیرقابل تفکیک است، پیمان نامیده می شود.

قرارداد چیست ؟

پیمان چیست ؟

عقد چیست ؟

شرایط صحت عقد (قرارداد) :

ماده ۱۹۰ قانون مدنی

برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است :

- قصد طرفین و رضای آن ها
- اهلیت طرفین
- موضوع معین که مورد معامله باشد
- مشروعیت جهت معامله

انواع قرارداد به لحاظ عملکرد



تفاوت کالا و خدمت

آیین نامه تضمین در معاملات دولتی

مصوب ۱۳۹۴

کالا: محصولی که فرآیند مصرف آن از فرآیند تولیدش قابل تفکیک است و مالکیت آن می تواند از یک شخص به شخص دیگری منتقل شود.

خدمت: محصولی که فرآیند مصرف آن از فرآیند تولید یا ایجاد آن قابل تفکیک نباشد، شامل انواع تغییرات سفارشی و خاص که به درخواست مشتری در وضعیت، شکل، موقعیت و مکان اشیاء یا اشخاص صورت پذیرد و شامل انواع خدمات مشاوره، آموزشی و درمانی، یا انواع پیمانکاری از جمله پیمانکاری احداث، پیمانکاری ترابری، پیمانکاری تعمیر، نگهداری یا بهره برداری می شود.

تفاوت کالا و خدمت

آیین نامه ارزیابی کیفی مناقصه گران
مصوب ۱۳۸۵

تامین کالا: تامین مصالح، تجهیزات، کالا و خدمات مرتبط که در قالب قرارداد خرید مشتمل بر یک یا چند مورد زیر باشد :

- تولید یا عرضه
- حمل
- نصب
- پشتیبانی

به شرط آنکه مجموع برآورد خدمات نصب و پشتیبانی کمتر از ۲۵ درصد مبلغ برآوردی مورد معامله باشد.

چه زمان در قرارداد خرید کالا یا خدمات ملزم به انعقاد قرارداد هستیم؟

قانون آیین نامه معاملات دولتی
مصوب ۱۳۴۹

- ۱- در مواردی که خرید کالا یا خدمت مستلزم استفاده از نیروی انسانی باشد، بنا بر الزامات تعیین شده در قانون تامین اجتماعی ملزم به عقد قرارداد هستیم.
- ۲- در معاملاتی که تحویل مورد معامله در مهلت مقرر در ماده ۲۷ این آیین نامه (هفت روز) میسر نباشد، باید قرارداد منعقد شود.

ارکان قرارداد

۱- مقدمه قرارداد

هر قرارداد ابتدا با یک مقدمه شروع میشود، که در آن طرفین ضمن معرفی کامل خود رضایت و قصد خود را مبنی بر انعقاد قرارداد ابراز مینمایند.

الف- عنوان قرارداد

در شرایط عادی عنوان قرارداد گویای قصد طرفین بوده و بر همین اساس در صورتی که طرفین عنوان خاصی را برای قرارداد خود مدنظر داشته باشند میتوانند به آن مراجعه کرده و با اطلاع کامل عمل کنند.

ب- طرفین قرارداد

قرارداد ممکن است بین یک یا دو نفر یا بیشتر منعقد شود، بر همین اساس هرکس باید بداند با چه کسی میخواهد قرارداد ببندد. این مسأله بخصوص در قراردادهایی که شخصیت طرف موضوعیت دارد، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. به همین دلیل لازم است که در مقدمه قرارداد مشخصات کامل طرفین قرارداد ذکر شود. ذکر این مشخصات با توجه به اینکه طرفین قرارداد اشخاص حقیقی باشند یا حقوقی، تفاوت خواهد کرد.

ارکان قرارداد

۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد بیانگر قصد اصلی طرفین در انعقاد قرارداد است و باید بصورت دقیق و روشن ذکر گردد. موضوع قرارداد میتواند انجام خدمت یا انتقال مالی باشد

انتقال مال:

باید در موضوع قرارداد مشخصات کامل مال و اموالی که قرار است به طرف مقابل منتقل شود در قرارداد ذکر گردد. ضمن اینکه باید در چهار چوب مقررات قانونی باشد.

انتقال ملک:

اگر ملک باشد، مساحت آن، محل وقوع، اعیانی موجود و تمامی خصوصیات لازم باید ذکر شده باشد.

اجرای تعهدات یا ارائه خدمت:

اعم از خدمات پیمانکاری، مشاوره ای و... باید دقیقاً مشخصات کاری که قرار است طرف قرارداد انجام دهد به طور کلی تحت عنوان موضوع قرارداد ذکر شود.

ارکان قرارداد

۳- مدت قرارداد

در کلیه قراردادهای باید تاریخی که طرفین بر انتقال مال یا انجام کاری توافق می کنند، درج شود.

در برخی از قراردادهای مدت قرارداد از جمله ارکان تشکیل دهنده مهم آن می باشد، مثل قراردادهای ارائه خدمت یا انجام کار یا قراردادهای اجاره که بدون تعیین مدت قرارداد، اساساً قرارداد باطل است.

اگر در قراردادی تاریخ قرارداد به دلیلی از قلم بیفتد و در قرارداد ذکر از آن نشود، تاریخ امضاء قرارداد تاریخ آغاز آن محسوب می شود.

ارکان قرارداد

۴- مبلغ قرارداد

مبلغ یا قیمت قرارداد که در قراردادهای خرید و فروش به آن ثمن معامله گفته می شود، عبارت است از ارزشی که در مقابل کالا یا خدمت پرداخت می شود.

بهتر است میزان و نحوه پرداخت قیمت مورد معامله دقیقاً با ذکر جزئیات (نقد یا اقساط و مدت آن و یا اسنادی که بصورت چک حساب جاری یا وجه نقد است) توضیح داده شود تا جلوی هرگونه سوء استفاده را در این خصوص بگیرد.

در صورتی که قرارداد مشمول تعدیل آحاد بها، مابه التفاوت، مبلغ جبرانی یا سایر هزینه های جانبی می باشد، می بایست در این بخش بصورت کامل توضیح داده شود.

ارکان قرارداد

۵- محل تنظیم قرارداد و محل انجام تعهدات
بطور کلی باید محل تنظیم کلیه قراردادها معین باشد زیرا طبق قانون آئین دادرسی مدنی محل تنظیم قرارداد نقش مهمی در تعیین دادگاهی که صالح در رسیدگی به اختلاف ناشی از قرارداد است، خواهد داشت.

محل انجام تعهد نیز در برخی قراردادها باید معین شود بخصوص در قراردادهایی که خدماتی باید ارائه شود یا کالایی می بایست تحویل بشود.
اگر محل انجام تعهد به دلایلی مشخص نشود، در محلی که قرارداد در آنجا تنظیم شده باید تعهد انجام بگیرد مگر اینکه طبق عرف، محل خاصی اقتضاء نماید.

ارکان قرارداد

۶- شرایط و تعهدات طرفین

کلیه شرایط قرارداد و تعهد طرفین (کارفرما و پیمانکار - خریدار و فروشنده -) می بایست در قرارداد درج گردد، در صورت عدم درج تعهدات به صورت شفاف علاوه بر بروز اختلاف معمولاً طرفین به مقصود نهایی از عقد قرارداد نخواهند رسید.

شرایطی که ضمن قرارداد تعیین میشوند به یکی از سه دسته زیر تقسیم میشود :

- ۱- شرایطی که باطل هستند و باعث میشوند قرارداد نیز باطل شود مثل شرطی که برای زمان انجام قراردادی اعلام میشود بدون اینکه زمان دقیق پایان مهلت مشخص شود.
- ۲- شرایطی که باطل هستند ولی به سلامت قرارداد لطمه ای نمی زند فرضاً کسی مغازه ای را به دیگری بفروشد و شرط کند که حتماً باید فرزند خریدار نیز در آن مغازه کار کند.
- ۳- شرایطی که باطل هستند و تخلف از آنها باعث میشود برای طرف دیگر حق فسخ پیدا شود یا جریمه و خسارتی پرداخت کند.

ارکان قرارداد

۷- حق فسخ

گاهی در یک قرارداد لازم است، حق فسخ پیش بینی شود (یعنی هیچکدام از طرفین نمیتوانند آنرا بهم بزنند مگر در قرارداد برای یک طرف حق فسخ پیش بینی شده باشد) و بدین ترتیب به یک طرف اجازه یا اختیار داده میشود که قراردادی که برای طرفین لازم الاجرا است تحت شرایطی برهم بزند.

۸- هزینه انجام موضوع قرارداد

تعیین مسئولیت هر طرف در مقابل هزینه های موضوع اجرای قرارداد مثل هزینه قانونی برای تنظیم سند رسمی اعم از هزینه دفترخانه، مالیات، عوارض و سایر حقوق دولتی یا هزینه حمل و نقل کالا، بیمه، انبارداری در قراردادهای خرید و فروش کالا بسیار مهم است، چه بسا بی توجهی در تعیین مسئولیت طرف موجب بروز اختلاف و تشکیل پرونده ای در دادگستری شود.

ارکان قرارداد

۹- فورس ماژور

واقعه ای غیر قابل پیش بینی که طرفین نتوانند مانع بروز آن بشوند مثل وقوع سیل یا زلزله و یا جنگ که موجب تعطیلی بانک ها و بازار شود و یکی از طرفین نتواند به تعهد مالی خودش به موقع عمل کند. بروز این حوادث گاهی باعث می شود که بطور کلی انجام موضوع قرارداد منتفی شود و گاهی بطور موقت در یک محدوده زمانی خاص انجام تعهد ناشی از قرارداد را معلق میسازد که پس از مرتفع شدن آن، مجدداً باید به قرارداد عمل شود.

در قراردادهای بخش های عمرانی توجه ویژه ای به این بخش گردیده است و تعارف و شرایط اجرای کار در حوادث فورس ماژور (حوادث قهری) در تیپ قراردادهای همسان بیان گردیده است.

- در قراردادهای پیمانکاری ساخت C (نشریه ۴۳۱۱) : ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان
- در قراردادهای مشاوره (نشریه ۴۳۱۸) : ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان

مواد الزامی جهت درج در قرارداد های بخش عمومی

- ۱- قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی - مصوب سال ۱۳۳۷
- ۲- آیین نامه پیشگیری و مبارزه با رشوه در دستگاه های اجرایی - جزء (ه) ماده (۲) - مصوب سال ۱۳۸۳
- ۳- قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی - تبصره (۷) ماده (۵) - مصوب سال ۱۳۹۸

سایر موارد قابل درج در قرارداد

- ۱- نحوه و مرجع حل اختلاف
- ۲- تضامین قرارداد
- ۳- نحوه تحویل مدارک و مستندات
- ۴-

انواع قراردادهای متعارف در بخش عمرانی

تقسیم بندی قراردادهای از منظر
روش تدارک پروژه



قرارداد چهارعاملی فقط

کارفرما - پیمانکار - مشاور - مدیر طرح



قرارداد سه عاملی

کارفرما - پیمانکار - مشاور



قرارداد دو عاملی

کارفرما - پیمانکار



قرارداد یک عاملی (امانی)

فقط کارفرما



سه قرارداد جداگانه

مدیر طرح جانشین کارفرما
مشاور نماینده کارفرما

دو قرارداد جداگانه

مشاور نماینده کارفرما

یک قرارداد

تمام ریسک متوجه
کارفرما

قراردادهای همسان (تیپ) سازمان برنامه و بودجه کشور

- قراردادهای تیپ پیمانکاری C ساخت و نصب (فهرست بهایی)

- قراردادهای سرجمع C ساخت و نصب

- قراردادهای همسان خدمات مشاور (مطالعات، طراحی، ژئوتکنیک و ...)

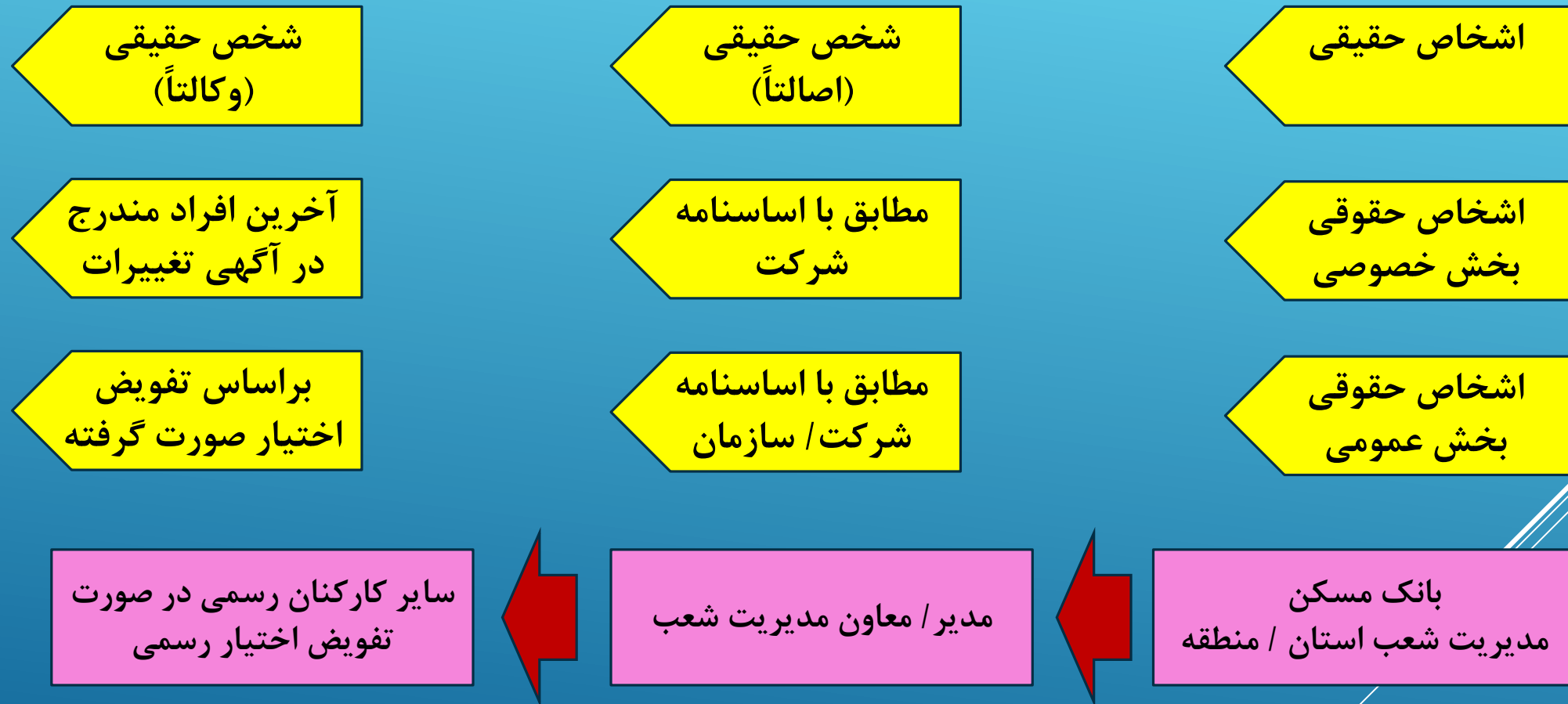
- قراردادهای مهندسی، تامین کالا و تجهیزات EP

- قراردادهای مهندسی، تامین کالا و تجهیزات، ساخت و نصب EPC

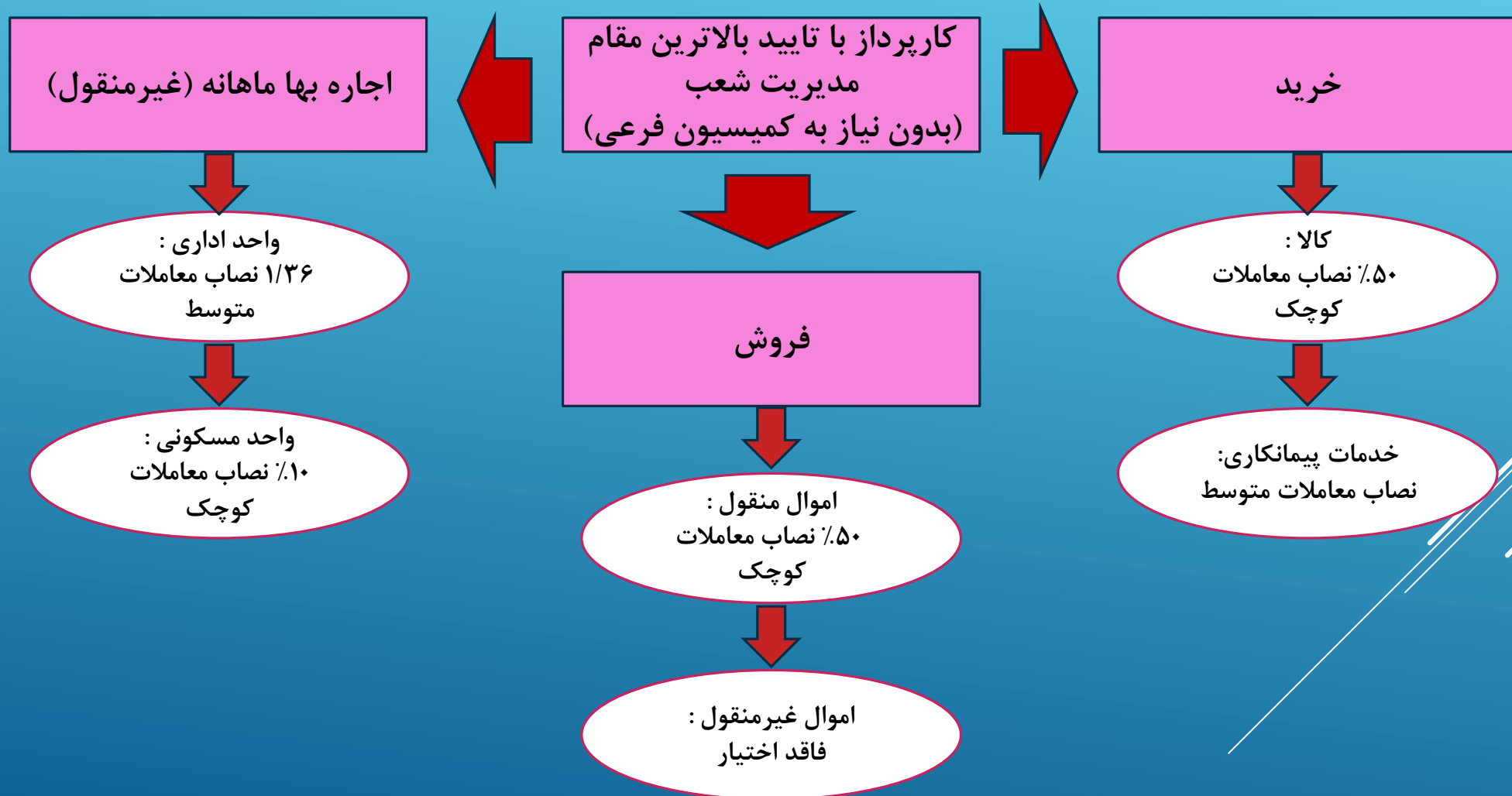
- قراردادهای تامین کالا و تجهیزات، ساخت و نصب PC

- قراردادهای طراحی و ساخت DB (غیرصنعتی)

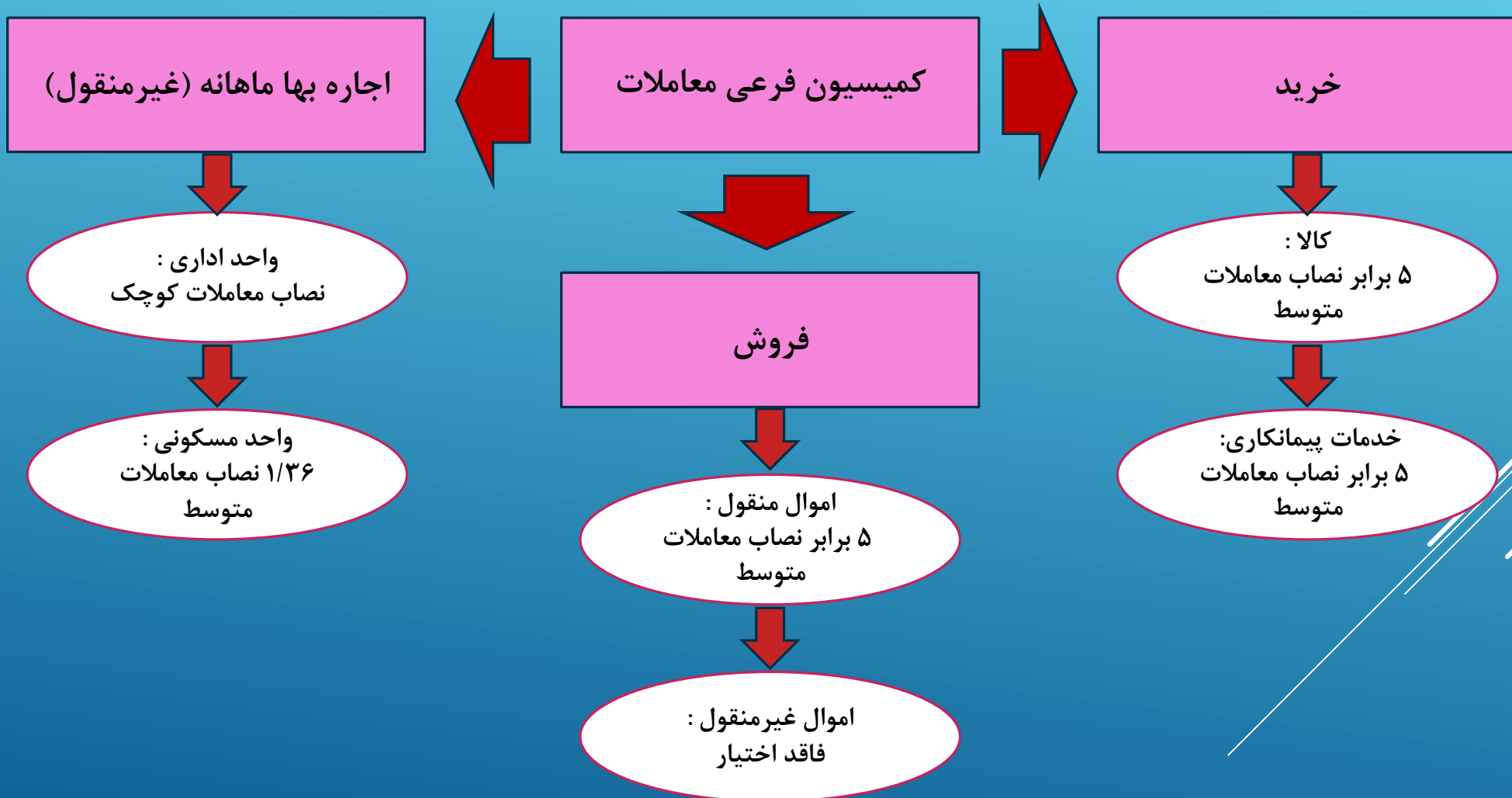
صاحبان امضاء مجاز قراردادها



حدود اختیارات جهت انعقاد قرارداد



حدود اختیارات جهت انعقاد قرارداد



پایان

با تشکر از توجه شما

پرسش و پاسخ