

دوره جامع حقوق و قرارداد

معاونت آموزش و کارآفرینی جهاددانشگاهی استان زنجان



دوره های ضمن خدمت کارکنان شهرداری

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



موسسه مکننا

مدیریت قرارداد

و

ابعاد حقوقی پیمان

یوسف احمدی

وکیل، مدرس و مشاور حقوقی



۰۹۳۷۵۵۵۸۹۰۹



۰۹۱۴۳۱۱۶۵۷۱



۰۴۱-۳۵۵۴۸۹۸۲

@yousseff_ahmadi



www.Makna-ins.ir



اگر شما در موضوعات پیچیده که تخصص هم ندارید اظهار نظر نکنید نشانه

ضعف فکری تان نیست بلکه این بی نظری یک دارایی ارزشمند است.

جهان پیرامون ما آکنده از اظهار نظرهای شتابزده و غیرضروری است!



موسسه مكننا



مقدمه



موسسه مکننا



من ندانستم از اول که تویی مهر و وفا پی
عهد نابستن از آن به که بیندی و نیایی

یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود
المؤمنون عند شروطهم

چگونه می توان برای انفساخ یک قرارداد توافق نمود؟



مدت اولیه قراردادی ۳ ماه می باشد. آیا در شرایط
خصوصی می توان برای چنین پیمانی تعدیل در نظر گرفت؟



مبلغ اولیه پیمان با ملاحظه شرایط جمع جبری، تا چه اندازه قابل کاهش یا

افزایش هست؟



در صورت ابطال فسخ یا خاتمه پیمان، مصالح پایکار متعلق به چه کسی است؟



پرسش:

پیمان بر اساس نشریه ۴۳۱۱ منعقد و در آن شرط داوری بر اساس ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان مورد توافق طرفین واقع شده است. در صورت ابلاغ فسخ پیمان، آیا اختلاف در شمولیت فسخ پیمان قابل ارجاع به داوری می باشد؟

پرسش:

پس از ابلاغ فسخ پیمان، پیمانکار نماینده ای برای صورت برداری از وضع موجود کارگاه معرفی ننموده است. متعاقبا کارفرما با حضور نماینده دادگاه محل اقدام به صورت برداری می نماید. آیا صورت برداری انجام یافته از سوی پیمانکار قابل اعتراض می باشد؟



پرسش:

آیا هر نوع **تاخیر غیرمجاز** در اتمام کارهای پیش بینی شده در برنامه زمانی
تفصیلی که بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار باشد موجب **فسخ**
پیمان خواهد بود؟

آیا تاخیرات مجاز ناشی از تاخیر در پرداختهای کارفرما که برای هر صورت وضعیت به صورت جداگانه محاسبه شده است دارای همپوشانی می باشد؟



پرسش:

در صورت فسخ یا خاتمه پیمان، بهای مصالح و تجهیزات موجود در کارگاه که از سوی کارفرما برای ادامه پیمان قبول می شود چگونه پرداخت می شود؟



پرسش:

در مرحله پیشرفت ریالی ۶۵ درصدی عملیات موضوع پیمان، کارفرما به استناد جزء ۳ و ۴ بند الف شرایط عمومی پیمان (تاخیر در تجهیز کارگاه و تاخیر در شروع عملیات موضوع پیمان)، به پیمانکار اخطار فسخ پیمان نموده است. با فرض این که مدت اولیه پیمان ۱۸ ماه می باشد آیا کارفرما در فسخ پیمان محق است؟



موسسه مكننا

قرار دادها

CONTRACT

THIS AGREEMENT made this _____ day of _____

by _____ and between _____

WITNESSETH: That in consideration of _____ and performed on the part of said _____ of the first part





موسومکنا

حقوق قراردادها:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

به مجموعه ای از اصول، قواعد، ضوابط و مقرراتی اطلاق می شود که ناظر بر نحوه تشکیل قراردادها بوده و آثار قراردادها را تعیین و شرایط انعقاد، اجرا و انحلال آنها را مقرر می دارد. حقوق قراردادها شامل دو دسته قواعد و ضوابط است:

دسته اول: قواعد عمومی قراردادها که اختصاص به عقد معینی ندارد.

دسته دوم: قواعد اختصاصی است که صرفاً ناظر بر یک نوع عقد یا قرارداد خاص می باشد.





موسسه مکننا



حقوق پیمان:

مجموعه قوانین و مقرراتی است که به تنظیم روابط
ارکان طرح های عمرانی (کارفرما، مشاور، پیمانکار)
در راستای تبیین حقوق و تکالیف آنها می پردازد.



موسسه مکننا



منابع حقوق پیمان:

قوانین موضوعه

آیین نامه ها و دستورالعمل ها

رویه و عرف





تعریف قرارداد

ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد (قرارداد) را چنین تعریف کرده است «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد». : تعریف این ماده مشتمل بر مال نیست بلکه مشتمل بر تعهد است که دارای ایراد است. به تعریف دقیقتر، قرارداد عبارت است از توافق دو یا چند اراده برای ایجاد رابطه حقوقی. بنابراین در هر قرارداد سه رکن اصلی وجود دارد: ۱- اطراف قرارداد ۲- رابطه حقوقی (رابطه حقوقی جدید یا تغییر رابطه حقوقی موجود یا خاتمه دادن به رابطه حقوقی موجود) که طرفین را به یکدیگر مرتبط می سازد. ۳- مضمون یا موضوع قرارداد.

الفاظی همانند "معامله"، "پیمان"، "موافقت نامه"، "مقاوله نامه"، "عهدنامه"، "توافق نامه" ممکن است به جای قرارداد استفاده شود که فارغ از عنوان و لفظ مورد استفاده، اثر آنها بستگی به ماهیت توافق خواهد داشت.



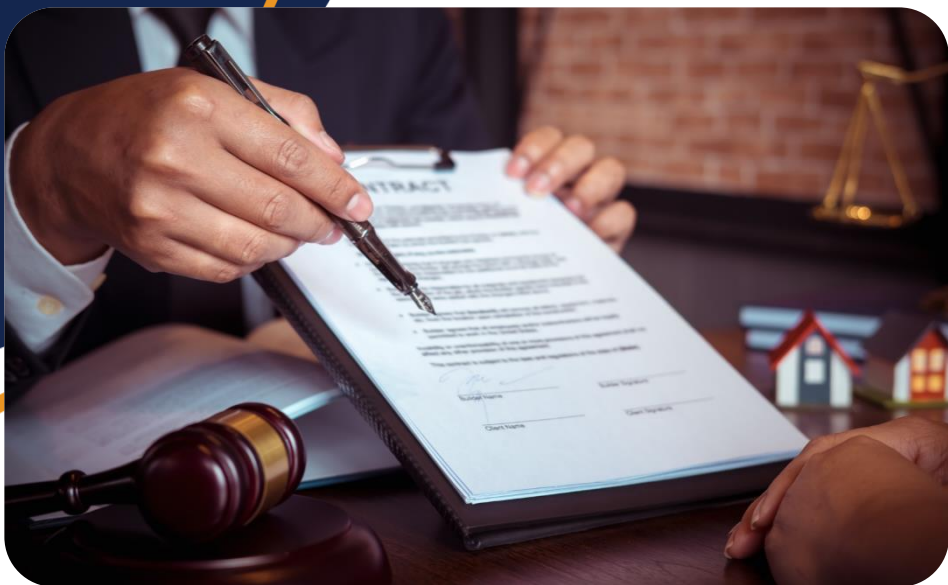


موسسه مکننا

قرارداد الحاقی

عقودی که طرف قبول مجال گفتگو ندارد و ناچار است یا شرایط طرف ایجاب را که یکجانبه و انحصاری است بپذیرد و یا از قبول آن خودداری کند.

مثل قراردادهای امتیاز آب و برق و گاز و بلیت هواپیما





پیمان:

- عقدی است که در ایجاد آن از یک طرف اراده دولت و مؤسسات عمومی به عنوان کارفرما و از طرف دیگر اراده اشخاص اعم از عمومی و خصوصی به عنوان پیمانکار جمع گردیده است.

- مجموعه اسناد و مدارکی است که در مراحل مختلف اجرای طرح های عمرانی مورد استفاده قرار می گیرد و شامل برنامه زمانی تفصیلی، قراردادها، نقشه ها و مشخصات فنی و ... می باشد.





موسه مکنه

موافقتنامه:

سندی است که مشخصات اصلی پیمان مانند مشخصات اصلی طرفین، موضوع، مبلغ و مدت پیمان در آن بیان می شود که شامل ۷ ماده می باشد.





موسومکنا



شرایط عمومی:

بیانگر شرایط و جزو بخش عمومی حاکم بر پیمان است که در ماده ۵۴ از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی ابلاغ شده نامه های از نوع گروه اول (لازم الاجرا) می باشد.



موسسه مکننا



شرایط خصوصی:



شرایط خاصی است که به منظور تکمیل شرایط عمومی
پیمان تنظیم می گردد. در ۲۵ ماده بوده و نمی تواند
مواد شرایط عمومی را نقض کند.



اولویت اسناد پیمان در صورت وجود دوگانگی

- ۱- دوگانگی در اسناد و مدارک باشد ← موافقتنامه پیمان اولویت دارد
- ۲- دوگانگی در مشخصات فنی باشد ← مشخصات فنی خصوصی پیمان اولویت دارد
- ۳- دوگانگی مربوط به بهای کار باشد ← فهرست بها بر دیگر اسناد اولویت دارد



دستگاه اجرایی:

کلیه وزارتخانه ها ، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی، شرکت های دولتی و کلیه دستگاه هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است از قبیل شرکت ملی نفت ایران ، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک ها و بیمه های دولتی، دستگاه اجرایی نامیده می شوند.



موسسه مکننا

شرکت دولتی:

شرکتی که به حکم قانون ایجاد شده و بیش از ۵۰ درصد سهام آن متعلق به دولت باشد. قراردادهای آنها در زمره معاملات دولتی بوده و دیوان محاسبات بر فعالیتهای مالی آنها نظارت دارد.





موسمکنا

شرکت دولتی:

شرکت‌های دولتی تابع قوانین تأسیس و اساسنامه‌های خود می‌باشند و فقط نسبت به موضوعاتی که در قوانین و اساسنامه‌های آنها ذکر نشده تابع مقررات قانون تجارت می‌باشند.

(ماده ۳۰۰ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت)



موسسه مکننا



اعمال حقوقی در قانون



موسسه مکننا

اعمال ارادی در عالم حقوق بر دو دسته اند:

۱. عقد

۲. ایقاع

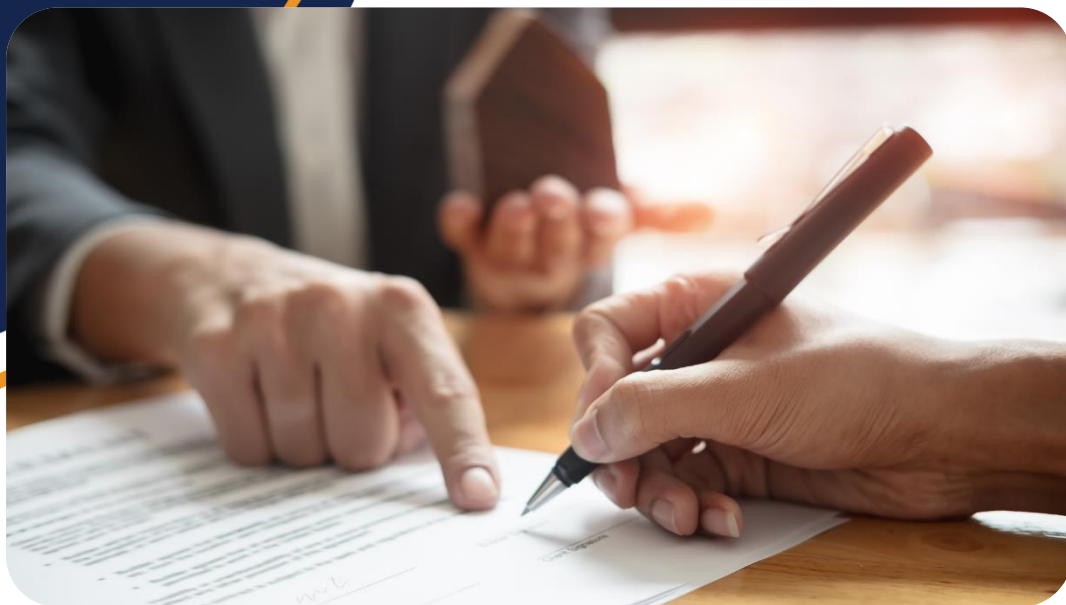


موسسه مکنا

عقد معین:

عقدي است که در قانون دارای عنوان معینی بوده و قانونگذار شرایط تحقق آن را بیان کرده است.

مانند عقد بیع که در مواد ۳۳۸ الی ۳۹۵ قانون مدنی شرایط اختصاصی آن تعیین شده است یا عقد اجاره.





موسسه مکنا

عقد نامعین:

در قانون دارای عنوان خاصی نبوده و بر حسب نیاز طرفین ضمن بهره جستن از شرایط خاص برای عقود معین بین طرفین منعقد می شود.





موسسه مكننا

انواع عقود و قرار دادها:

لازم، جایز، خیارى، منجز، معلق (تقسیم بندی قانون مدنى)





موسسه مکننا

عقد لازم:

عقدی است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.

مانند عقد بیع، اجاره، مزارعه، مساقات، قرض، صلح، ضمان





موسسه مکننا

عقد جایز:

عقدی است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی که بخواهند آن را فسخ کنند.

مانند عقد وکالت، ودیعه، عاریه، جعاله، مضاربه (مستنبط از ماده ۶۲۸ ق.م.عقود

جایز به موت یا جنون یا سفه احد طرفین منفسخ می شود.)





موسه مکننا

عقد خیارى:

عقد لازمی است که برای طرفین یا یکی از آنها یا ثالث اختیار فسخ داده شده است.

عقد خیارى از تقسیمات عقد لازم است مانند بیع و شرط





موسسه مكننا

عقد منجز:

تأثير آن بر حسب انشاء موقوف به امر ديگري نباشد. (ماده ۱۸۹ ق.م.)





موسسه مکننا

عقد معلق:

تاثیر عقد بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری است.

نکته: عقود وقف، ضمان و نکاح قابل تعلیق و اقاله نبوده و خیار شرط در آنها راه ندارد. (ماده ۱۸۹ ق.م.)





موسسه مکنا



انواع دیگری از عقود:

عقد عهدهی و تملیکی 

عقد معوض و مجانی 

عقد مدنی و تجاری 

عقد دو تعهدی و یک تعهدی 

عقد رضایی و تشریفاتی 

عقد احتمالی و محقق 



موسسه مكننا

عقد رضایی:

با ایجاب و قبول محقق می شود مانند عقد بیع و نکاح



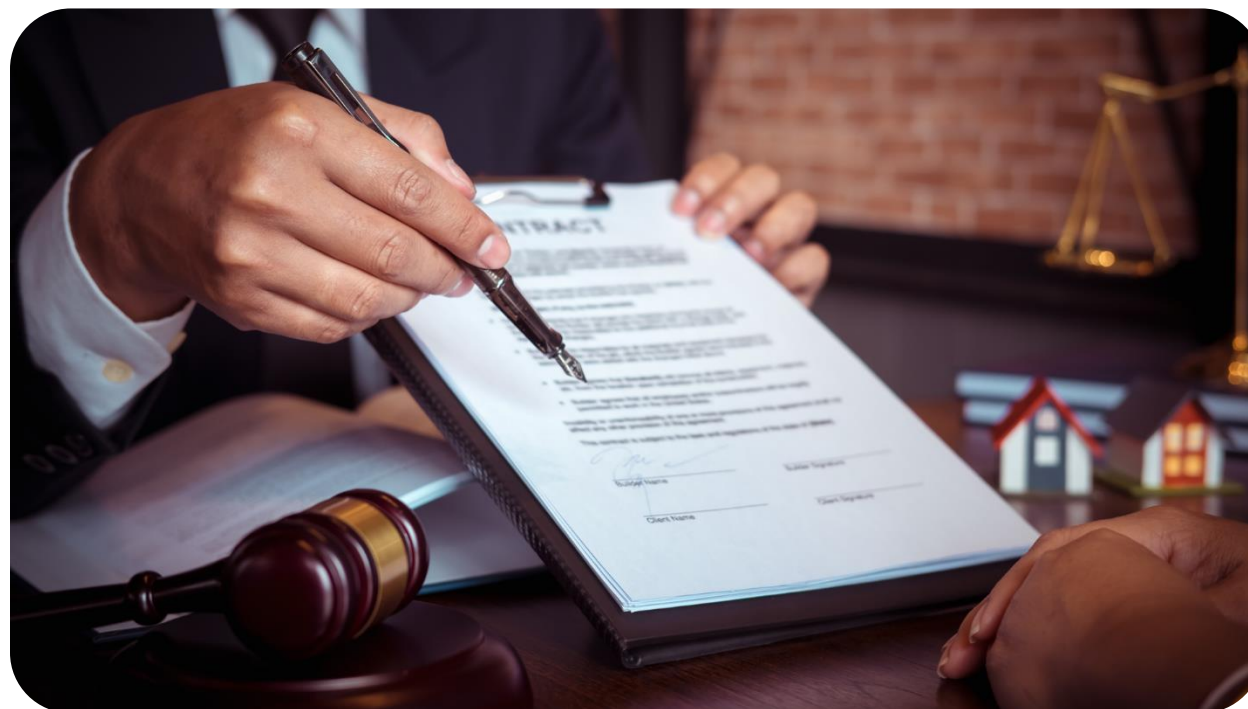


موسسه مکننا

عقد تشریفاتی:

علاوه از ایجاب و قبول برای تحقق آن، رعایت تشریفات هم لازم است:

بیع املاک ثبت شده، انتقال سهم الشرکه، قراردادهای اداری و پیمانکاری، نکاح





موسسه مکننا

عقد دوتعهدی:

قرارداد دوتعهدی برای طرفین تعهد متقابل ایجاد میکند و طرفین همزمان

در مقام متعهد و متعهدله قرار میگیرند.

اصل همبستگی تعهدات در این عقود حاکم است

عقد یک تعهدی:

متعهدله چیزی (تعهدی) را در برابر متعهد بر عهده نمی گیرد.

مثل: قرض، ودیعه، وکالت مجانی، ضمان مجانی





موسسه مكننا

نفوذ و بطلان عقد

عقد يا صحيح (نافذ) يا باطل (فاسد) و يا غير نافذ است.

عقد صحيح ممكن است اقاله شود، فسخ گردد و يا به حكم قانون منفسخ گردد.

نکته: عيب رضا موجب عدم نفوذ و فقدان قصد موجب بطلان معامله است.

اسباب انحلال قرارداد



موسسه مكننا



فسخ

تفاسخ

انفساخ



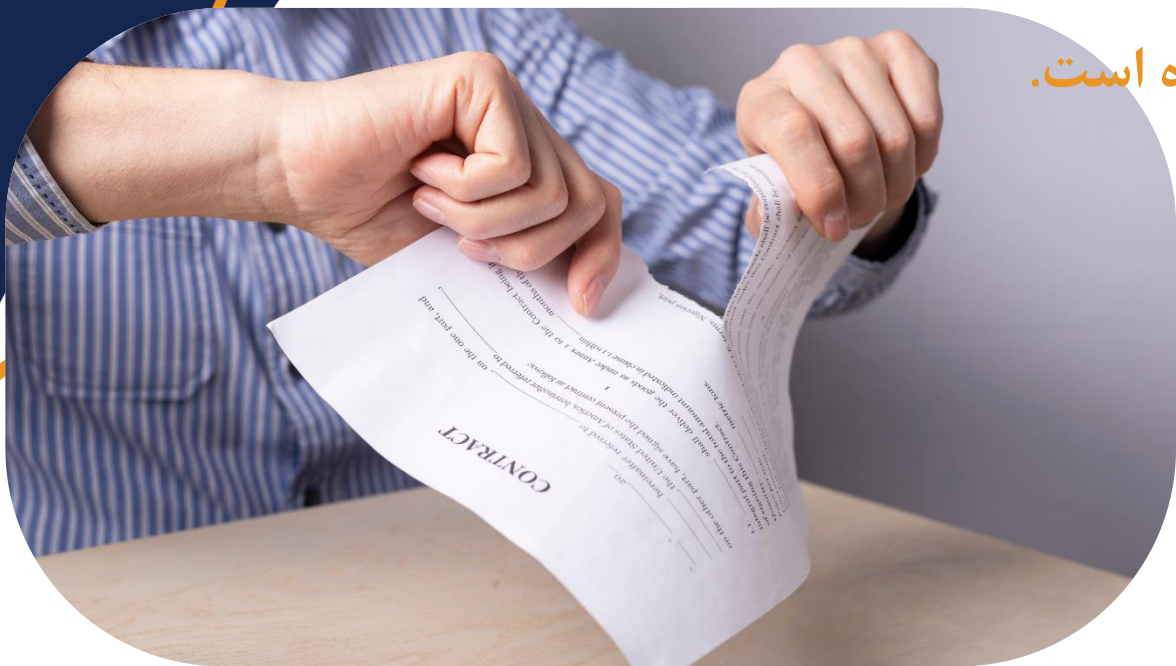
موسسه مکننا

موارد انفساخ پیمان:

۱- انحلال شرکت پیمانکار

۲- ورشکستگی پیمانکار یا توقیف ماشین آلات و اموال پیمانکار از سوی محاکم قضایی

هر دو شرط فوق با مسامحه جزو شرایط فسخ آمده است.





اشخاص ممنوع معامله:

ماده ۱۲۶۴ قانون مدنی: اقرار مُفَلَّس و ورشکسته نسبت به اموال خود بر ضرردیّان نافذ نیست.

ماده ۴۲۳ قانون تجارت: هرگاه تاجر بعد از توقف معاملات ذیل را بکند باطل و بلا اثر خواهد بود:

هر صلح محاباتی یا هبه و بطور کلی هر نقل و انتقال بلاعوض اعم از اینکه راجع به مال منقول یا غیر منقول باشد.

تادیه هر قرض اعم از حال یا موجدل به هر وسیله که به عمل آمده باشد.

هر معامله‌ای که مالی از اموال منقول یا غیرمنقول تاجر را مقید کند و به ضرر طلبکاران تمام شود.

ماده ۵۵۷ قانون تجارت: کلیه قراردادهایی که پس از تاریخ توقف تاجر منعقد شده باشد نسبت به هر کس حتی خود تاجر

ورشکسته محکوم به بطلان است - طرف قرارداد مجبور است که وجوه یا اموالی را که به موجب قرارداد باطل شده دریافت کرده

است به اشخاص ذیحق مسترد دارد.

اشخاص مشمول قانون منع مداخله مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲



موسسه مکننا

طرح‌های عمرانی



تعریف طرحهای عمرانی در قانون:

مجموعه عملیات و خدمات مشخصی است که بر اساس مطالعات توجیهی فنی و اقتصادی یا

اجتماعی که توسط دستگاه اجرایی انجام می‌شود طی مدت معین و با اعتبار معین برای

تحقق بخشیدن به هدفهای برنامه عمرانی پنجساله به صورت سرمایه گذاری ثابت شامل

هزینه‌های غیر ثابت وابسته در دوره مطالعه و اجرا و یا مطالعات اجرا می‌گردد و **تمام یا قسمتی**

از هزینه‌های اجرای آن از محل اعتبارات عمرانی تامین می‌شود.





موسسه مکننا

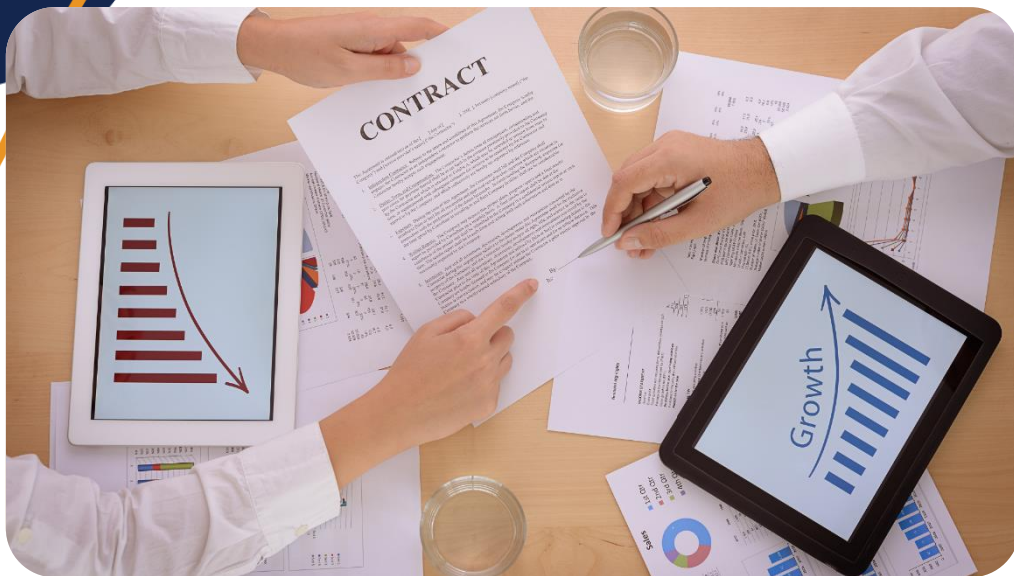
قراردادهای مشمول ضوابط طرح های عمرانی از دید سازمان تامین اجتماعی:

۱- قرارداد بر اساس فهرست بهاء پایه سازمان برنامه و بودجه (قرارداد های پیمانکاری) یا

ضوابط تیپ سازمان مزبور (قراردادهای مشاوره ای) منعقد شده باشد.

۲- تمام یا قسمتی از بودجه عملیات از محل اعتبارات عمرانی دولت (اعتبارات عمرانی ملی،

منطقه ای یا استانی) تامین شده باشد.





موسسه مكننا

تسجيل:

عبارت از قطعيت يافتن ميزان بدهي قابل پرداخت به موجب اسناد و مدارك اثبات كننده

بدهي (گاهي ممكن است بدهي با راي دادگاه تسجيل شود)





ضریب پیمان:

حاصل تقسیم مبلغ پیشنهادی پیمانکار به مبلغ برآورد اولیه هزینه انجام کار اگر عدد بدست آمده کمتر از یک باشد پیمانکار نسبت به برآورد اولیه پیشنهاد تخفیف داده است. (MINUS) اگر سود بدست آمده بزرگتر از یک باشد پیمانکار نسبت به برآورد اولیه پیشنهاد افزایش داده است. (PLUS)

PLUS و MINUS بر حسب درصد ارائه می شود.



نرخ پیمان:

در مورد هر یک از آیتم ها عبارت از بهای واحد آن آیتم در فهرست بهای پایه پیمان با اعمال ضریب پیمان و ضریب های پیش بینی شده در فهرست بهاء مقادیر کار است.





نرخ پیمان:

نکته ۱) در صورت وجود تعدیل در قرارداد، نرخ پیمان پس از اعمال تعدیل آحاد بهاء منظور می گردد.

(بند ه ماده ۱۴ ش.ع.پ.)

نکته ۲) برای محاسبه افزایش یا کاهش مبلغ پیمان به سبب قیمت های جدید، ابتدا قیمت های جدید به

مبنای نرخ پیمان تبدیل شده و سپس ملاک محاسبه قرار می گیرد.

(تبصره بند ۱-الف ماده ۲۹ ش.ع.پ.)



ضمانت اجرای قراردادها:



(۱) شرایط دارای ضمانت اجرا

(۲) شرایط فاقد ضمانت اجرا

نکته: ضمانت اجرای قراردادهای اغلب جنبه مدنی دارند اما ممکن است جنبه

کیفری نیز داشته باشند. (نفقه، چک بلامحل، خیانت در امانت)



ضمانت اجرای قرار دادها:

ماده ۱۳ قانون محاسبات عمومی: وجوه عمومی عبارت است از نقدینه های مربوط به وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی و نهادهای و مؤسسات عمومی غیر دولتی و مؤسسات وابسته به سازمانهای مذکور که متعلق حق افراد و مؤسسات خصوصی نیست و صرفنظر از نحوه و منشاء تحصیل آن منحصرأ برای مصارف عمومی به موجب قانون قابل دخل و تصرف می باشد .

تبصره ۱ - وجوهی نظیر سپرده ، وجه الضمان و مانند آنها که به طور موقت در اختیار دستگاههای مذکور در این ماده قرار می گیرد و پس از انقضاء مدت معین و یا حصول شرایط خاص قابل استرداد است مادام که در اختیار دستگاه های مزبور می باشد تصرف در آنها بدون رضایت صاحب وجه یا احراز اعراض صاحب آن در حکم **تصرف غیر قانونی در وجوه عمومی تلقی می گردد.**

تبصره ۲ - اسناد و اوراق بهادار متعلق به سازمانهای مذکور در این ماده نیز در حکم وجوه عمومی است.



موسسه مکننا

تضمین:

سپردن مال یا وجه نقد یا بر عهده گرفتن تعهد فرعی یا مضاعف
به منظور پایبندی به یک تعهد اصلی و شروط مربوط به آن.

(بند الف ماده ۲ آیین نامه تضمین معاملات دولتی)





موسمکنا

انواع تضامین:

(۱) تضمین شرکت در فرایند اجرای کار (شرکت در مناقصه)

(۲) تضمین انجام تعهدات

(۳) تضمین پیش پرداخت

(۴) تضمین حسن انجام کار





سوال: چرا تضامین پیش بینی شده در پیمان صرفاً تامین کننده حقوق یک طرف از پیمان (کارفرما) است؟

- (۱) کارفرما به عنوان یک نهاد عمومی و نماینده مردم و حافظ منافع عمومی است.
- (۲) کارفرما نه می خواهد و نه می تواند حقوق طرف مقابل را پایمال کند و گرنه نقض غرض خواهد بود.
- (۳) استیفای حقوق پیمانکار در قوانین مختلف به روش هایی تمهید شده است.
- (۴) پیش بینی تضامین برای حراست از حقوق عمومی در مقابل حقوق خصوصی است.



انواع ضمانت نامه های مقرر در آیین نامه تضمین معاملات دولتی:

الف- ضمانت نامه بانکی

ب- اصل فیش واری وجه نقد به حساب سپرده مجاز

پ- ضمانت نامه صادره توسط شرکت های بیمه گر

ت- سفته با امضای صاحبان امضای مجاز (معادل ۸۰ درصد ارزش رسمی آن)

ث- گواهی خالص مطالبات قطعی تایید شده قرارداد ها از سوی دستگاه های اجرایی

ج- اوراق مشارکت بی نام تضمین شده بانک ها و دولت

چ- وثیقه ملکی معادل هشتاد و پنج درصد ارزش کارشناسی رسمی آن

ح- ضمانت نامه های صادره توسط صندوق های ضمانت دولتی

خ- ضمانت نامه های صادره توسط صندوق نوآوری و شکوفایی

نکته: تبدیل بدهی به تضمین هم تجویز شده است

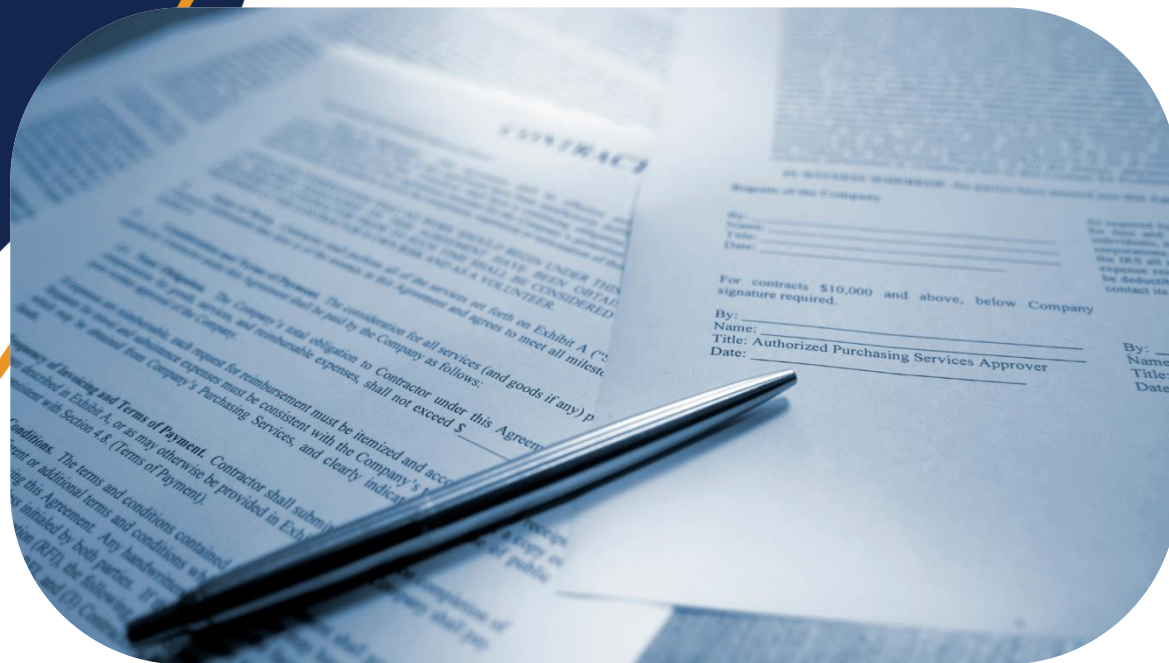


موسسه مكننا

مدت اعتبار تضمين:

از نوع قرارداد و توافق طرفين تبعيت مي كند.

در شرايط عمومي پيمان مدت تضمين انجام تعهد يك ماه بعد از تحويل موقت قيد شده است.





شروط ضمن عقد:

شرط امری است مربوط به آینده که حدوث یا زوال تعهد منوط به آن است. نه تنها امری که در متن عقد به آن تصریح شده است لزوم وفا دارد (**شروط صریح**)، بلکه مواردی که از جهت عرف لازمه عقد است و با استنباط از اوضاع و احوال و قراین و امارات در چارچوب تراضی دو طرف عقد می گنجد نیز لازم الوفا است (**شروط ضمنی تبانی و عرفی**).



صحت شروط ضمن عقد:

- (۱) مقدور بودن شرط
- (۲) مشروع بودن شرط
- (۳) نافع بودن شرط
- (۴) معلوم بودن شرط
- (۵) عدم مخالفت شرط با مقتضای ذات عقد

نکته ۱: شرط غیرمقدور، غیرمشروع یا غیرنافع باطل اما به عقد سرایت نمی کند.

نکته ۲: شرط مجهول و شرط خلاف مقتضای عقد باطل و موجب بطلان عقد می شود.

نکته ۳: شرط ممکن است بعد از انعقاد قرارداد به آن ملحق شود.

مثال برای شرط مجهول: اسناد خزانه و خسارت تاخیر تادیه آنها



شروط باطل که مبطل عقد نیست:

- (1) شرط غیرمقدور
- (2) شرط غیرمشروع
- (3) شرطی که غیرنافع باشد
- (4) شرط مجهولی که موجب جهل به عوضین نشود
- (5) شرطی که جهت آن نامشروع باشد اما داعی اصلی عقد نیست





موسسه مكننا

مطالبه خسارت:

الف) تعیین وجه التزام

ب) مسئولیت قراردادی





موسومکنا

شروط ضمن عقد در پیمان

الف) شرایط عمومی

ب) شرایط خصوصی

نکته ۱) شرایط عمومی و شرایط خصوصی نسبت به موافقتنامه جنبه فرعی و تبعی دارد.

نکته ۲) شرایط خصوصی نمی تواند مغایر با شرایط عمومی باشد.



زمان اعاده ضمانت نامه بانکی به پیمانکار

حسب مورد در هر یک از سه مرحله زیر قابل استرداد است:

۱- پس از تهیه آخرین صورت وضعیت موقت

۲- پس از تهیه صورت وضعیت قطعی

۳- پس از تهیه صورت حساب نهایی

نکته ۱) در صورت حذف بخشی از تعهدات پیمانکار مطابق ماده ۲۸ ش.ع.پ به تضمین انجام تعهدات

نیز به تناسب کاهش داده می شود.

نکته ۲) در صورت عدم تمدید ضمانت نامه تا ۱۵ روز پیش از انقضای مدت آن کارفرما حق دارد مبلغ

ضمانت نامه را از بانک ضامن دریافت و به رسم وثیقه نزد خود نگه دارد.



موسسه مکننا

سپرده حسن انجام کار

وجه التزامی است که بابت تضمین حسن انجام عملیات موضوع پیمان تا پایان دوره تضمین از هر پرداخت کسر شده و به رسم وثیقه نزد کارفرما باقی می ماند.





سپرده حسن انجام کار

(۱) میزان وجه التزام حسن انجام کار، ۱۰ درصد از هر صورت وضعیت موقت است که کسر و نزد کارفرما باقی می ماند.

(۲) در صورت مشاهده عیب و نقص در کار در دوره تضمین و عدم اقدام پیمانکار، کارفرما جواز برداشت دارد.

(۳) در صورت اقدام علی الراس کارفرما برای رفع نقص در دوره تضمین ۱۵ درصد مزاد بر هزینه ها از وجه التزام حسن انجام کار برداشت خواهد شد.

(۴) در صورت شمول شرایط فسخ (موضوع ماده ۴۶) کارفرما کل مبلغ تضمین حسن انجام کار را به نفع خود ضبط می نماید.





آزادسازی سپرده حسن انجام کار

الف) استرداد ۵ درصد پس از تصویب صورت وضعیت قطعی

(چنانچه پیمانکار بدهکار نباشد...) یا پس از تصویب صورت حساب

نهایی (چنانچه پیمانکار بستانکار باشد)

ب) استرداد ۵ درصد دوم پس از امضای صورتجلسه تحویل قطعی



موسسه مكننا



پرسش

آيا كسر سپرده حسن انجام كار
شامل مبلغ تعديل هم مي شود؟

يوسف احمد
@yousseff_ahmadi



ماده ۲۲۱ قانون مدنی:

اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد نماید که از انجام امری خودداری کند، در صورت تخلف، مسؤول خسارت طرف مقابل است مشروط براین که جبران خسارت تصریح شده و یا تعهد، عرفاً به منزله تصریح باشد و یا برحسب قانون، موجب ضمان باشد.

نکته ۱: گاهی ممکن است مقررات عمومی، مسئولیت طرفین در جبران خسارت را محدود کند.

(ماده ۲۸ ش.ع.پ.، بند و ماده ۱۱ پیمان سرجمع، ماده ۴۹ ش.ع.پ.)

نکته ۲: مطالبه خسارت معمولاً با ضمانت اجراهای دیگر قابل جمع است.



موسسه مگنا

تغییرات عارض بر قرارداد در زمان اجرا





کاهش یا افزایش مقادیر:

(۱) نمی تواند بیشتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد

(۲) کار جدید با قیمت جدید حداکثر تا ۱۰ درصد مبلغ اولیه پیمان مجاز است

(۳) در صورت سرریز قرارداد به بیش از ۱۲۵ درصد مبلغ اولیه، رعایت مفاد بخشنامه

۳۸۰۸ مصوب شورای عالی فنی لازم است





ضوابط انعقاد متمم پیمان بر اساس بخشنامه ۳۸۰۸:

- ۱) در انعقاد پیمان اولیه کلیه دستورالعملهای مربوط رعایت و در صورت نیاز مجوزهای لازم اخذ شده باشد.
- ۲) چنانچه لزوم انعقاد متمم پیمان ناشی از برآورد غیردقیق مقادیر توسط مهندس مشاور بوده است، حق الزحمه قسمت دوم نظارت عالی مشاور یاد شده، حسب مورد دقیق و بطور متناسب (حداکثر تا سی درصد) کاهش یابد. در این حالت لازم است مراتب به دفتر امور فنی سازمان مدیریت و برنامه ریزی گزارش شود.
- ۳) در انعقاد متمم پیمان مجوزهای لازم (از جمله مجوز ترک تشریفات مناقصه) از مراجع ذیصلاح اخذ شود.



موسسه مکننا

موارد رافع مسؤلیت:

(۱) قوه قاهره (فورس ماژور)

(۲) مشارکت زیان دیده در ورود خسارت

(۳) عدم تقصیر متعهد در ورود خسارت

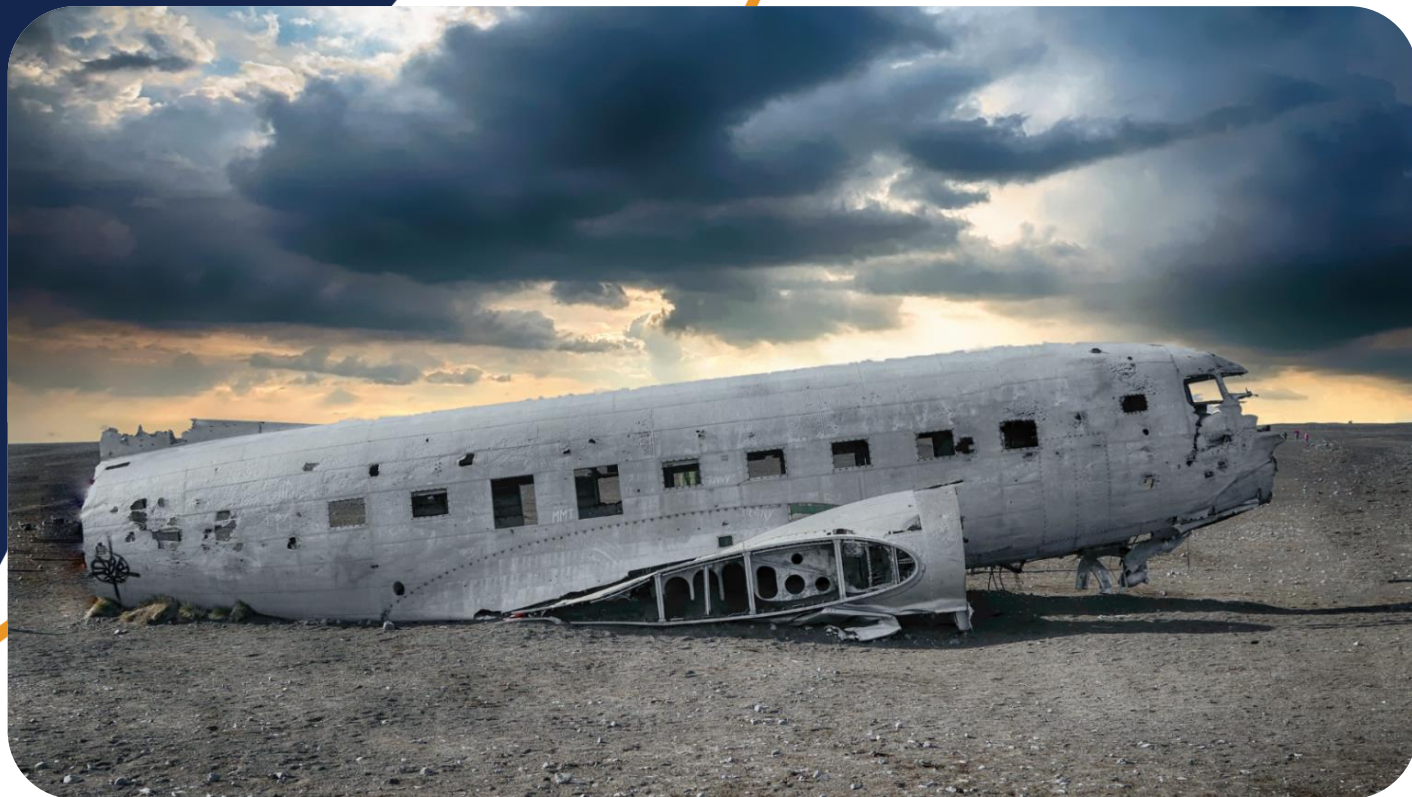




موسسه مکننا

شرایط تحقق فورس ماژور:

- ۱- مستند به عمل متعهد نباشد
- ۲- قابل پیش بینی نباشد
- ۳- غیرقابل دفع باشد





آثار فورس ماژور:

۱- سقوط تعهد تاز مانی که اجبار مادی جریان دارد

۲- تعلیق اجرای قرارداد تا رفع فورس ماژور

۳- انحلال قرارداد در صورت طولانی شدن فورس ماژور

۴- عدم امکان استفاده متعهدله از ضمانت اجراهای متعهد





موسسه مکنا

آثار اشتباه در قراردادها:

اشتباه عبارت است از معیوب شدن اراده در مرحله قصد و رضا که موثر در قرارداد می شود.





آثار اشتباه در قراردادها:

نتیجه اثر اشتباه اساسی در عقد:

۱- بطلان عقد

۲- عدم نفوذ عقد

۳- موجب خیار فسخ





آثار اشتباه در قراردادها:

به طور کلی اشتباهات را میتوان به ۵ دسته تقسیم کرد:

اشتباه در نوع قرارداد: (اشتباه متقابل) طرف اول عقدی را انشا کند و طرف دوم عقد دیگری را ایجاب کند. (بطلان معامله)

اشتباه در خود موضوع معامله: موجب بطلان معامله است. اشتباه بین فروش ماشین و موتور سیکلت

اشتباه در اوصاف و شروط معامله: اشتباه در اوصاف برای طرفی که در اشتباه بوده حق فسخ ایجاد میکند.

اشتباه در شخص طرف معامله: در عقود معوض بی تاثیر است، در پاره ای از عقود موجب حق فسخ می شود.

اشتباه در آثار و تبعات قرارداد: تقریبا بی تاثیر در قرارداد است.



موسه مکننا

اصل انتقال ناپذیری پیمان:

اصل بر انتقال پذیری قراردادها می باشد اما در قراردادهای اداری (پیمان)

اصل بر انتقال ناپذیری پیمان است که حق انتقال آن در قالب شرط ضمن

عقد توسط دستگاه اجرایی از طرف دیگر سلب می شود.





موسسه مکننا

اصل انتقال ناپذیری پیمان:

ممکن است به دو صورت در قرارداد گنجانده شود:

۱- شرط فعل ضمن عقد

۲- شرط نتیجه ضمن عقد





موسسه مکننا

اصل انتقال ناپذیری پیمان:

بسته به نوع شرط، سه تا ضمانت متصور است:

۱- فسخ قرارداد به استناد خیار تخلف شرط

۲- مطالبه خسارت ناشی از عدم انجام تعهد یا وجه التزام

۳- درخواست ابطال انتقال دوم از دادگاه





موسسه مكننا

طرق حل اختلاف



اختلافات ناشی از قراردادهای اداری:

۱- اختلاف در تفسیر مفاد قرارداد

۲- اختلاف در اجرا

۳- اختلاف در نتایج و آثار





اختلافات شایع در پیمانها:

۱- اشتباهات در اسناد مناقصه و قرارداد

۲- **تغییرات:** می تواند اشکال گوناگونی داشته باشد همانند تغییر شرایط کارگاهی، حجم یا نوع کار، افزایش قیمت مصالح و سایر منابع و...

۳- **تاخیرات:** که غالبا به دلیل عدم تامین بموقع منابع مالی یا مصالح و تجهیزات عهده کارفرما و یا اسناد و مدارک فنی حادث می شود.

۴- **تفسیر متفاوت طرفین از مفاد پیمان و ضوابط آن:** مواردی همچون تفسیر متفاوت شرح ردیفهای فهرست بها از جمله موارد شایع اختلافی است.

۵- **رسیدگی به صورت وضعیتها و تایید کارکردها**

۶- **تعدیل قرارداد**



موسسه مکننا

روش های کلی حل اختلاف در قراردادها:

الف- غیر رسمی / خصوصی

ب- رسمی / قضایی





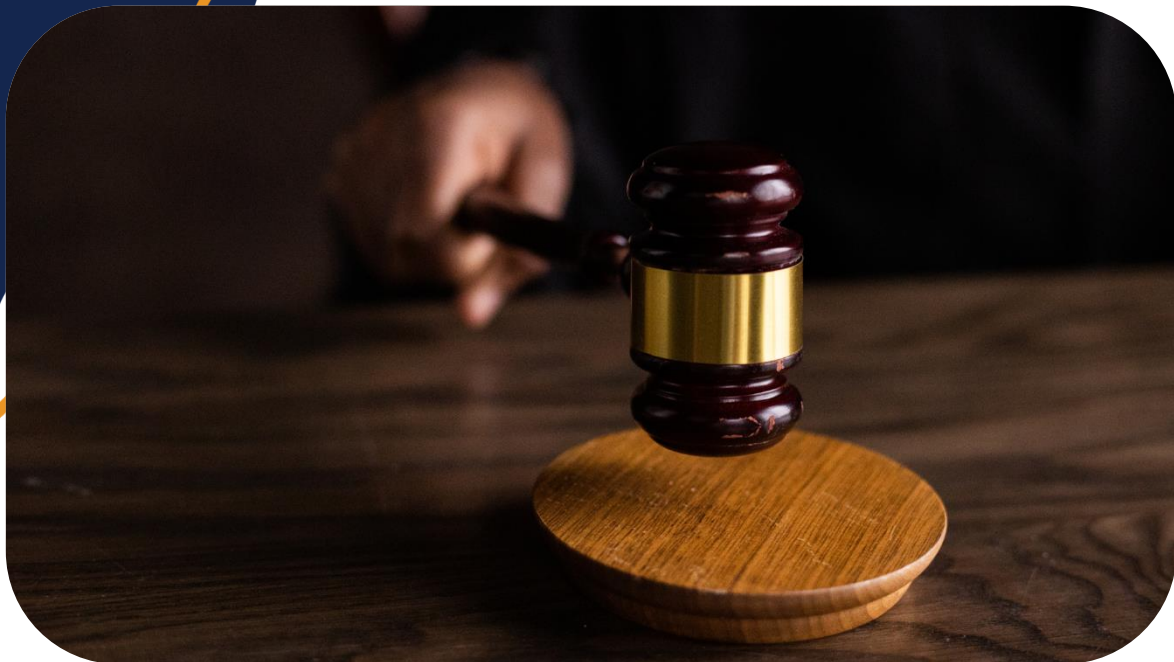
طرق غیر قضایی حل اختلاف (غیر رسمی / خصوصی):

۱- استعلام نظر از مرجع ذیصلاح در صورت وجود ابهام یا برداشت متفاوت از متون مقررات

۲- مذاکره

۳- ارجاع به کارشناس یا هیات کارشناسی

۴- داوری





موسسه مکننا

اصل یکصد و سی و نهم قانون اساسی:

صلح دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی یا ارجاع آن به داوری در هر مورد، موکول به تصویب هیأت وزیران است و باید به اطلاع مجلس برسد. در مواردی که طرف دعوی خارجی باشد و در موارد مهم داخلی باید به تصویب مجلس نیز برسد. موارد مهم را قانون تعیین می کند.





موسسه مکننا

ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی:

ارجاع دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی به داوری پس از تصویب هیأت وزیران و اطلاع مجلس شورای اسلامی صورت می‌گیرد. در مواردی که طرف دعوا خارجی و یا موضوع دعوا از موضوعاتی باشد که قانون آن را مهم تشخیص داده، تصویب مجلس شورای اسلامی نیز ضروری است.





اعتبار آرای داور

✓ رسیدگی و اعلام نظر شورای عالی فنی ، در چارچوب پیمان و قوانین و مقررات مربوط انجام می شود . پس از اعلام

نظر شورای یاد شده ، طرفها بر طبق آن عمل می نمایند. **(لازم الاتباع)** (تبصره ۲ ماده ۵۳ ش.ع.پ.)

✓ مصوبات شورای عالی فنی برای دولت **لازم الاجرا است.** (بند و لایحه قانونی راجع به اصلاح تبصره ۸۰)

تبصره - حل اختلافات میان دستگاههای اجرایی استان و عوامل اجرایی در چهارچوب وظایف و مقررات موضوعه

شورای فنی استان با خود شورا خواهد بود. (تبصره ماده ۴ لایحه قانونی واگذاری اختیارات فنی به استانها)

✓ مصوبات شورا در محدوده وظایف و اختیارات قانونی برای تمامی عوامل اجرایی پروژه ها پس از ابلاغ دبیر شورا

لازم الاجرا است. وظایف و اختیارات شورای فنی غیرقابل تفویض بوده و نظرات کارشناسی کمیته ها، پس از

تأیید و تصویب شورا نافذ است. (ماده ۶ آیین نامه روش کار شورای فنی استان)



موسسه مكننا

طرق قضايي / رسمي حل اختلاف:

مراجعه به مراجع قضايي ذيصلاح





اصل یکصد و هفتاد و سوم قانون اساسی:

به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها با آیین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آنها، دیوانی به نام "دیوان عدالت اداری" زیر نظر رییس قوه قضاییه تأسیس می‌گردد. حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می‌کند.



اصل یکصد و هفتاد و چهارم قانون اساسی:

بر اساس حق نظارت قوه قضائیه نسبت به حسن جریان امور و اجرای صحیح قوانین در دستگاه‌های اداری سازمانی به نام "سازمان بازرسی کل کشور" زیر نظر رییس قوه قضائیه تشکیل می‌گردد. حدود اختیارات و وظایف این سازمان را قانون تعیین می‌کند. دیوان عدالت اداری به دعاوی ناشی از قراردادهای موسوم به "اداری" رسیدگی نمی‌کند و آنها را به دادگاه‌های عمومی ارجاع می‌نماید.

کلیه اختلافات ناشی از قراردادهای دولتی با لحاظ مفاد قرارداد، عرفهای تجاری و حرفه‌ای، قوانین و مقررات موضوعه از جمله قانون مدنی توسط دادگاه‌های عمومی رسیدگی و حل و فصل می‌گردد.



موسسه مکننا



اصول تفسیر قرارداد:

الف) قصد مشترک طرفین

ب) معانی عرفی الفاظ

ج) تمامیت قرارداد

د) اصل صحت

ه) حسن نیت

و) همسازی بین شروط

ز) منطوق و مفهوم



تفسیر قرارداد:

برای تفسیر عقد نباید تنها زمان ایجاب و قبول را ملاک قرار داد و به بررسی الفاظ نوشته شده بسنده کرد، بلکه باید آن را در موقعیت و فضایی که شکل گرفته، پیشینه آن را ملاحظه کرد. متعاقدان به طور معمول نمی توانند همه نیت و مقصود خود را از عقد و احوال حاکم بر آن در متن عقد بیاورند، گاهی تفصیل آن ممکن نیست.





تحويل و تجهيز كارگاه

- تعهدات طرفين براي تجهيز كارگاه از قبيل تامين آب، برق، سوخت، مخابرات و ... طبق پيوست ۴ فهارس بها بايد به صورت مشخص در شرايط خصوصي آورده شود.
- در صورت تعهد كارفرما براي تامين مصالح يا تجهيزات و ... چنانچه اقدام بموقع صورت نگیرد از موجبات افزايش مدت پيمان بوده و منشا ادعاهای بعدی پیمانکار خواهد شد.
- در صورت پيدا شدن معارض براي تمام يا قسمتی از كار، موضوع مشمول تعلیق بوده و صرف احراز آن جهت تعلق خسارت ايام تعلیق به پیمانکار کافی است.
- كارفرما طرف ادعای معارض و تصرف عدوانی و ... می باشد.





تحويل و تجهيز كارگاه

چنانچه تجهيز و برچيدن كارگاه به صورت مقطوع توافق شده باشد نبايد از ميزان تعيين شده زير بيشتر شود: (البته بدون احتساب هزينه ردیفهای ۴۲۰۳۰۱ تا ۴۲۰۳۰۳ و ۴۲۱۰۰۱ تا ۴۲۱۱۰۴)

۱- كارهای مربوط به فهارس بهای رشته ابنیه، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، راه آهن و باند فرودگاه، راهداری، آبرسانی روستایی، آبخیزداری و منابع طبیعی، رشته خطوط انتقال آب، شبکه توزیع و شبکه جمع آوری فاضلاب به میزان ۴ درصد مبلغ برآورد هزينه اجرای کار

۲- آبیاری تحت فشار و آبیاری و زهکشی به میزان ۵ درصد مبلغ برآورد هزينه اجرای کار

۳- اگر کار ترکیبی از دو ردیف فوق باشد به تناسب بین ۴ تا ۵ درصد خواهد بود.

نکته: در محاسبه درصد فوق، هزينه های تجهيز و برچيدن در برآورد هزينه اجرای کار محاسبه نمی شود.





تحويل و تجهيز کارگاه

- تاخير (بيش از ۳۰ درصد مدت اوليه يا ۶ ماه؛ هر کدام که کمتر است) در تحويل زمين موجب ايجاد حق اعلام خاتمه پيمان برای پيمانکار می شود.
- چنانچه حق پيش گفته برای پيمانکار ايجاد شود در صورت شروع کار اجرائی از سوی پيمانکار حق اعلام خاتمه و يا حذف آن بخش از تعهدات از وی سلب می شود.
- اگر محلهای تحويل نشده با شرايط فوق بيش از ۲۵ درصد مبلغ اوليه باشد پيمانکار می تواند با اطلاع قبلی ۱۵ روزه، آن قسمت را از تعهدات خود حذف کند.
- خسارت متعلقه به پيمانکار حداکثر تا ۳۰ درصد مدت اوليه يا ۶ ماه (هر کدام که کمتر است) می باشد.





تغییر مقادیر کار:

- سقف افزایش و یا کاهش مقادیر کار باید به صورت جداگانه مورد بررسی و ملاحظه قرار گیرند.
- در صورت کاهش بیش از ۲۵ درصدی مبلغ اولیه پیمان و عدم تمایل پیمانکار به ادامه پیمان، حق اعلام خاتمه برای وی ایجاد می شود.
- ضرورت دارد قبل از انجام هر گونه کار جدید، قیمت توافق شده از سوی کارفرما تصویب و ابلاغ شود.
- فقط ضریب بالاسری پیمان به قیمت‌های جدید اعمال می شود.





تغییر مقادیر کار:

۱- چنانچه در فهرست بهای منضم پیمان قیمت واحد پیش بینی نشده باشد سقف آن حداکثر ۱۰ درصد بوده و طبق ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان عمل خواهد شد.

۲- چنانچه در فهرست بهای منضم پیمان قیمت و مقدار کار پیش بینی شده باشد مطابق آن عمل می شود.
توضیح: اگر چه فهرست بها این مورد را در ردیف کار جدید دانسته، ولی همانند افزایش مقدار کار عمل کرده و سقف آن را حداکثر ۲۵ درصد مقرر نموده است.

۳- چنانچه روش مشخصی در مقدمه فصلها برای کارهای جدید معین شده باشد طبق آن عمل می شود و در این حالت سقف کارهای جدید حداکثر ۲۵ درصد خواهد بود.

نکته: در صورت نیاز به تجهیز کارگاه مازاد برای کارهای جدید، مبلغ تجهیز و برچیدن را حداکثر تا ۲۵ درصد مبلغ مقطوع می توان با پیمانکار توافق کرد.





موسسه مکننا

کار اضافی

کار جدید

قیمت جدید





موسمکنا



تاخیرات

مجاز – غیرمجاز



برخی از تبعات تاخیر غیرمجاز :

- ۱- شمولیت بندهای ۴، ۵، ۶ و ۷ بند الف ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان
- ۲- تعلق جریمه تاخیرات غیرمجاز مطابق ماده ۵۰ شرایط عمومی پیمان
- ۳- محاسبه تعدیل با شاخص متوسط در دوره تاخیر غیرمجاز
- ۴- افزایش هزینه های اجرایی به جهت فشرده سازی برنامه زمان بندی از سوی کارفرما و مشاور



موسسه مكننا



پرسش

آیا هر نوع **تاخیر غیرمجاز** در اتمام کارهای
پیش بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی که
بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار
باشد موجب **فسخ پیمان** خواهد بود؟



موسسه مکننا



مدت پیمان:

مدت اولیه پیمان

مدت پیمان

مدت انجام کار



تمدید مدت پیمان:

۱- تمدید مدت پیمان از سوی کارفرما با درج قیودی چون «صرفاً جهت ارائه به سازمان تامین اجتماعی» و ...

۲- پیشنهاد تمدید مدت پیمان از سوی مشاور بر اساس وضعیت کلی و شهودی از پیشرفت فیزیکی پروژه

۳- تمدید مدت پیمان بر اساس لایحه تاخیرات ارائه شده از سوی پیمانکار
نکته: در موارد ۱ و ۲ بار اثبات تاخیرات غیرمجاز بر عهده کارفرما خواهد بود.





موسسه مكننا

تعليق، فسخ و خاتمه پيمان



موسسه مکننا

تعليق:

توقف عملیات اجرایی در صورتی که کارفرما قادر به انجام تعهدات خود نباشد. در این صورت وظایف پیمانکار به طور موقت متوقف می شود.

نکته: در ایام تعلیق پیمانکار مکلف به حفظ و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمانهای موقت است.





موسمکنا

انواع تعلیق:

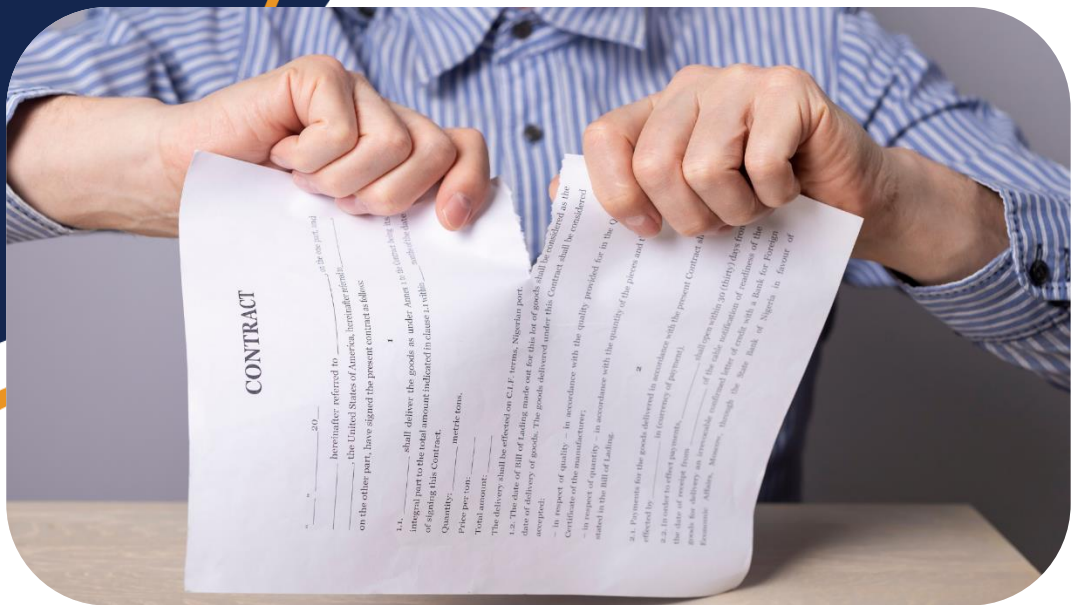
۱- اختیاری

۲- قهری

مدت تعلیق:

۱- یک بار و حداکثر به مدت ۳ ماه از سوی کارفرما

۲- بار دوم و حداکثر به مدت ۳ ماه با موافقت پیمانکار





موسسه مکننا



میزان هزینه های بالاسری پیمانکار در دوران تعلیق



موسمکنا

خاتمه پیمان:

برای پیمانکار در موارد زیر حق خاتمه پیمان ایجاد می شود:

۱- عملیات موضوع پیمان تا حد ۱۲۵ درصد مبلغ اولیه انجام شده ولی طرح قابل بهره برداری نیست.

۲- تعلیق پیمان برای بار دوم

۳- تاخیر در تحویل کارگاه به نحوی که محل تحویل نشده بیش از ۲۵ درصد کل مبلغ پیمان باشد

نکته: کارفرما در هر مرحله از عملیات اجرایی می تواند بنابه مصلحت خود یا علل دیگر به پیمان خاتمه دهد.





آداب خاتمه پیمان:

۱- ابلاغ تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل با فرجه حداکثر ۱۵ روزه به پیمانکار

۲- ابلاغ کارهای ناتمام مستلزم خاتمه به انضمام ابلاغ و تعیین مهلت

۳- تحویل قطعی کارهای ناتمام و تحویل موقت کارهای پایان یافته

۴- اقدام پیمانکار به رفع نقص کارهای ناتمام با تعیین مهلت

۵- تحویل اسناد و مدارک و قراردادهای مورد لزوم طرح به کارفرما

۶- تنظیم صورت وضعیت قطعی کارهای انجام شده از سوی پیمانکار

۷- توافق در خصوص قیمت مصالح و تجهیزات پای کار که مطابق

مشخصات فنی است





آداب خاتمه پیمان:

- ۸- تسلیم اسناد و مدارک خریدهای قبلی پیمانکار که به تشخیص کارفرما مورد نیاز پروژه است
- ۹- فسخ قرارداد پیمانکار با پیمانکاران جزء و اشخاص ثالث پس از دریافت ابلاغ خاتمه پیمان
- ۱۰- بررسی خسارت های احتمالی ناشی از تعدات پیمانکار در مقابل اشخاص ثالث و منظور نمودن

در حساب بستنکار پیمانکار

۱۱- آزادسازی تضمین انجام تعهد طبق تبصره ۱ ماده ۳۴

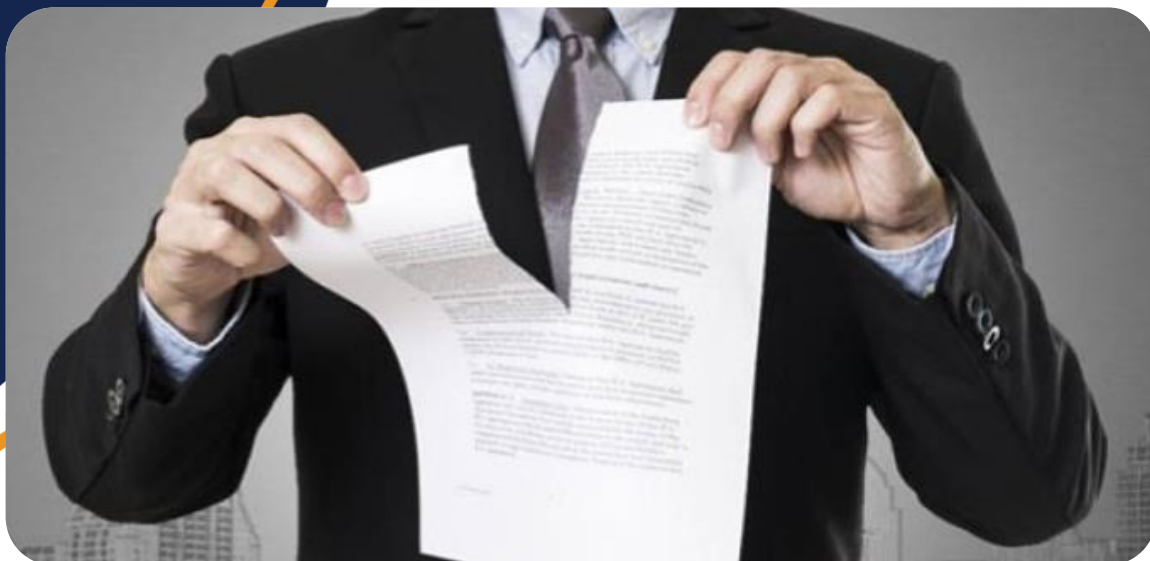
۱۲- آزادسازی تضمین حسن انجام کار طبق ماده ۳۵





خاتمه ناتمام پیمان:

هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد به پیمانکار ابلاغ می کند.





خاتمه ناتمام پیمان:

چنانچه خاتمه پیمان قبل از تکمیل عملیات موضوع پیمان باشد کارفرما آن قسمت از کارها را که ناتمام است،

تحویل قطعی و آن قسمت را که پایان یافته است تحویل موقت می گیرد.

نکته: کار، عبارت است از مجموعه عملیات، خدمات یا اقدامات مورد نیاز، برای آغاز کردن، انجام و

پایان دادن عملیات موضوع پیمان است و شامل کارهای دائمی است که باقی خواهد ماند و به عنوان

موضوع پیمان تحویل کارفرما می گردد، و کارهای موقتی است که به منظور اجرا و نگه داری موضوع

پیمان انجام می شود. در حقیقت موضوع پیمان اجتماع کارها و کار اجتماع چند آیتم است.

ثالث مستامر / ثالث مستشار



فسخ پیمان:

الف: مواردی که پیمان با رعایت شروط آداب فسخ پیمان (موضوع ماده ۴۷) از سوی کارفرما فسخ می گردد در ۱۳ مورد احصاء شده است.

ب- کارفرما در دو مورد بدون هیچ گونه تشریفات حق فسخ پیمان را دارد:

۱- واگذاری پیمان به اشخاص ثالث

۲- شخصیت حقوقی پیمانکار مشمول قانون منع مداخله گردد.





آداب فسخ پیمان:

۱- ابلاغ موارد مشمول فسخ به پیمانکار از سوی کارفرما

۲- پاسخ پیمانکار به موارد اعلامی ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ

۳- در صورت عدم دریافت پاسخ یا مردود بودن آن، از سوی بالاترین مقام سازمان کارفرما هیات سه نفره نصب می شود.

۴- در صورت بررسی و تایید هیات سه نفره، مراتب به بالاترین مقام اعلام می گردد.

۵- ابلاغ فسخ به پیمانکار پس از موافقت بالاترین مقام





راجع به فسخ پیمان:

۱- اعمال مقررات فسخ زمانی مصداق دارد که کارفرما به تمامی تعهدات و وظایفی را که برعهده دارد انجام داده باشد و تعلل در انجام کار صرفاً متوجه پیمانکار باشد.

۲- معمولاً فسخ پیمان به استناد ماده ۴۶ شرایط عمومی، محل اختلاف کارفرما با پیمانکار است. چنانچه پیمانکار از اختیار ارجاع به داوری استفاده نماید (البته به شرط عمرانی بودن طرح) رای داوری صادره از سوی شورای عالی فنی برای طرفین لازم الاتباع خواهد بود. در غیر این صورت می تواند به محکمه مراجعه نماید.

۳- قطعاً برای حل و فصل اختلاف راجع به فسخ پیمان مرجع تجدیدنظری جهت رد یا تایید فسخ صورت گرفته وجود دارد.





راجع به فسخ پیمان:

۴- در صورت صدور حکم ابطال «فسخ اعمال شده» از سوی دادگاه، بر مبنای اصل لزوم جبران خسارت به عنوان یک قاعدع عام مورد پذیرش کلیه نظامهای حقوقی دنیا و از جمله ایران که به دلایل و مبانی گوناگون فلسفی و اجتماعی مانند عدالت و انصاف پذیرفته شده است، در این خصوص نباید بین دولت و افراد عادی قائل به تفکیک شد.





راجع به فسخ پیمان:

۴- در صورت صدور حکم ابطال «فسخ اعمال شده» از سوی دادگاه، بر مبنای اصل لزوم

جبران خسارت به عنوان یک قاعدع عام مورد پذیرش کلیه نظامهای حقوقی دنیا و از

جمله ایران که به دلایل و مبانی گوناگون فلسفی و اجتماعی مانند عدالت و انصاف

پذیرفته شده است، در این خصوص نباید بین دولت و افراد عادی قائل به تفکیک شد.



پرسش:

پس از ابلاغ فسخ پیمان، کارفرما و پیمانکار در خصوص ادامه عملیات موضوع پیمان مذاکره و به توافق می‌رسند. صحت و سقم این عمل را از نظر حقوقی تحلیل کنید.





بالاترین مقام سازمان کارفرما (موضوع بند الف ماده ۴۷):

- ۱- بالاترین مقام کارفرما برای وزارتخانه ها و واحدهای تابعه عبارت از وزیر دستگاه مربوطه می باشد.
- ۲- در دستگاههای اجرایی مستقل که تابع هیچ یک از وزارتخانه ها نیستند همان بالاترین مقام سازمان و یا نهاد مربوطه می باشد. (همانند سازمان محیط زیست و ...)
- ۳- در طرحهای تملک سرمایه ای استانی، استاندار بالاترین مقام سازمان کارفرماست.
- ۴- در مورد طرحهای شهرداریها که از اعتبارات طرحهای تملک دارایی سرمایه ای ملی استفاده می کنند وزیر کشور بالاترین مقام سازمان کارفرماست.
- ۵- در مورد طرحهای شهرداریها که از اعتبارات طرحهای تملک دارایی سرمایه ای استانی استفاده می کنند استاندار بالاترین مقام سازمان کارفرماست.
- ۶- در مورد طرحهای شهرداریها که از منابع داخلی خود شهرداریها و شرکتهای تابعه استفاده می کنند شهردار بالاترین مقام سازمان کارفرماست.





اهم وظایف و اختیارات بالاترین مقام سازمان کارفرما:

۱- انعقاد پیمان

۲- ابلاغ پیمان

۳- ابلاغ صورتجلسات

۴- انتصاب هیات موضوع بند الف ماده ۴۷ شرایط عمومی پیمان

۵- تایید یا رد گزارش هیات موضوع بند الف ماده ۴۷ مبنی بر شمول موارد فسخ یا عدم شمولیت





اقدامات پس از فسخ پیمان (خلع ید از پیمانکار):

- ۱- ضبط تضمینات پیمانکار و واریز به حساب خزانه از سوی کارفرما
- ۲- در اختیار گرفتن کارگاه و اقدامات لازم جهت حفاظت آن
- ۳- دعوت از پیمانکار برای صورت برداری
- ۴- تامین دلیل با حضور نماینده دادگاه محل در صورت عدم حضور نماینده پیمانکار
- ۵- ابلاغ تامین دلیل به پیمانکار
- ۶- اقدام پیمانکار برای تنظیم صورت وضعیت قطعی و رفتار برابر مقررات ماده ۴۰





اقدامات پس از فسخ پیمان (خلع ید از پیمانکار):

۷- توافق در خصوص قیمت تاسیسات و ساختمان های موقت متعلق به پیمانکار

۸- توافق در خصوص اجاره ماشین آلات و ابزار متعلق به پیمانکار

۹- توافق در خصوص مصالح و تجهیزات پای کار مورد نیاز پروژه

۱۰- اعلام پیش خرید های پیمانکار پس از دریافت ابلاغ فسخ پیمان و تعیین تکلیف آنها از سوی کارفرما

۱۱- خارج نمودن مصالح و تجهیزات مازاد متعلق به پیمانکار حداکثر ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ کارفرما





اقدامات پس از فسخ پیمان (خلع ید از پیمانکار):

نکته ۱) در صورت عدم توافق طرفین در خصوص بندهای ۶، ۷ و ۸، کارفرما به کارشناسان

دادگستری مراجعه می نماید و هزینه آنها به حساب بدهی پیمانکار منظور می گردد.

نکته ۲) حداکثر مدت اقدامات پس از فسخ پیمان ۳ ماه خواهد بود.

نکته ۳) هزینه های نگهداری و حفاظت کار در مدت ۳ ماهه فوق بالمناصفه خواهد بود.





صورتحساب نهایی:

مبلغ صورت وضعیت قطعی به علاوه مبلغی که بر اساس اسناد و مدارک پیمان به صورت وضعیت قطعی اضافه یا از آن کسر می گردد. مانند وجوه ناشی از تعدیل آحاد بها، بهای مصالح، تجهیزات، ماشین آلات تحویلی کارفرما به پیمانکار، مبلغ جبران خسارت یا جریمه های رسیدگی و قطعی شده.

نکته ۱- ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب صورت وضعیت قطعی توسط کارفرما تهیه می شود.

نکته ۲- اگر پیمانکار به صورت حساب نهایی تهیه شده توسط کارفرما معترض باشد و آن را امضا نکند، باید ظرف یک ماه، نظر خود را با مدارک کافی به کارفرما بنویسد و گر نه صورت حساب نهایی از طرف پیمانکار پذیرفته شده تلقی میشود.

نکته ۳- صورت حساب نهایی تأیید شده، برای دو طرف پیمان قطعی است و هر گونه اعتراض و ادعا در مورد آن بی تاثیر می باشد.

نکته ۴- در صورت عدم پذیرش اعتراض پیمانکار از سوی کارفرما، مطابق قواعد حل اختلاف پیمان عمل میشود.

هزینه های اضافی ناشی از تاخیر در تهیه صورتحساب نهایی بر عهده کارفرما می باشد.



آیتم های ستاره دار

چنانچه مشخصات فنی و اجرایی ویژه ای مورد نیاز باشد که اقلام آن با شرح ردیفهای فهرست بها مطابقت نداشته باشد شرح ردیف مناسب آن اقلام هنگام برآورد کار تهیه شده و در انتهای گروه مربوط با شماره ردیف جدید درج می شود. این ردیفها با علامت ستاره مشخص شده و ردیفهای ستاره دار نامیده می شوند.

❖ بهای واحد ردیفهای ستاره دار با روش تجزیه قیمت و بر اساس قیمتتهای دوره مبنای فهرست بها محاسبه و در مقابل ردیف مورد نظر درج می شود.

❖ قبل از ارسال ردیفهای ستاره دار به شورای عالی فنی، لازم است پس از تایید کمیته قیمت به تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی برسد.



موسسه مکنا

آیتم های ستاره دار

بهای واحد ردیفهای ستاره دار بر اساس قیمت‌های دوره سه ماهه مبنای تهیه فهرست پایه مورد استفاده محاسبه می شود.

ردیفهای درج شده در یک رشته فهرست پایه، صرفاً برای همان رشته «پایه» تلقی می شود مگر آنکه در فهرستهای پایه

مورد عمل، استفاده از ردیفهای پایه سایر فهرستها تجویز شده باشد.

سقف افزایش ردیفهای ستاره دار در هر رشته فهرست پایه نباید از ۲۵ درصد جمع مبلغ

ردیفهای ستاره دار در برآورد منضم به پیمان بیشتر شود.





موسسه مکنا

تعدیل آیت‌های ستاره دار

در صورتی که ردیف‌های ستاره دار طبق ضوابط مندرج در فهارس بهای پایه در زمان برآورد کار تعیین و مورد استفاده قرار گیرد و در اسناد مناقصه و اسناد منضم به پیمان درج گردد ضوابط مربوط به ردیف‌های پایه بر آنها حاکم خواهد بود.

پاسخ شماره ۱۵۵۱۷۰۷ تاریخ ۹۶/۰۹/۱۳ نظام فنی و اجرایی

به استعلام صورت گرفته





سقف ارقام ستاره دار

۱- در کارهایی که از طریق مناقصه عمومی واگذار میشود جمع مبلغ ردیفهای ستاره دار نسبت به جمع مبلغ برآورد ردیفهای فهرست بها (پایه و غیر پایه) و بدون اعمال هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، نباید بیشتر از ۳۰ درصد باشد.

۲- در کارهایی که از طریق مناقصه محدود واگذار میشود سقف یاد شده، نباید بیشتر از ۱۵ درصد باشد.

۳- در کارهایی که از طریق ترک تشریفات واگذار میشود سقف مذکور، نباید بیشتر از ۱۰ درصد باشد.

نکته: در صورت زیادت از نسبتهای فوق، دستگاه اجرایی قبل از مناقصه باید مصوبه شورای عالی فنی را اخذ نماید.



موسسه مکننا

ضریب بالاسری

برای طرحهای عمرانی:

از طریق مناقصه = ۱.۳۰

ترک تشریفات = ۱.۲۰

برای طرحهای غیرعمرانی:

از طریق مناقصه = ۱.۴۱

ترک تشریفات = ۱.۳۰

نکته: ضریب بالاسری برای فصول تهیه مصالح در هر دو حالت طرحهای عمرانی و غیرعمرانی برابر ۱.۱۴ می باشد.



پیش پرداخت:

پیش پرداخت عبارت است از پرداختی که از محل اعتبارات مربوط بر اساس احکام و قراردادهای طبق مقررات پیش از انجام تعهد صورت میگیرد.

میزان و موارد تأدیه پیش پرداخت و علی الحساب و همچنین نحوه واریز و احتساب آنها به هزینه قطعی طبق آیین نامه ای است که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

میزان پیش پرداخت از پانزده درصد تا بیست و پنج درصد مبلغ اولیه پیمان است که مقدار دقیق آن باید در اسناد فرآیند ارجاع کار و پیمان از سوی کارفرما پیش بینی و قید شود.





راجع به پیش پرداخت:

۱- تاخیر در پرداخت اقساط پیش پرداخت، ۱۰ روز پس از

تسلیم ضمانتنامه پیش پرداخت محاسبه می شود.

۲- تاخیرات کارفرما در معرفی پیمانکار به بانک عامل جهت

اخذ ضمانتنامه نیز در محاسبه تاخیرات لحاظ می شود.





راجع به پرداختهای موضوع ماده ۳۷ ش.ع.پ.:

- ۱- مهلت کارفرما برای پرداخت مبلغ صورت وضعیتهای موقت حداکثر ۱۰ روز است.
- ۲- تاخیرات کارفرما در پرداختها در محاسبه تاخیرات موضوع بخشنامه ۵۰۹۰ لحاظ می شود.
- ۳- مفهوم مخالف بند الف ماده ۳۷: بدون پرداخت مبلغ صورت وضعیت موقت، تمام کارها و مصالح و تجهیزاتی که در ص. و. م. درج گردیده متعلق به کارفرما نیست!
- ۴- چنانچه کارفرما صورت وضعیت دریافتی از مشاور را تایید نکند موظف است تا ۷۰ درصد آن را به طور علی الحساب در وجه پیمانکار پرداخت نماید.
- ۵- عدم پرداخت تعدیل کارکردهای هر نیمه از سال با سپری شدن سه ماه از نیمه، به هر دلیلی غیر از قصور پیمانکار، موجب افزایش مدت پیمان خواهد شد.





صورتجلسات ۱:

در تنظیم صورتجلسات که باید براساس ضوابط تهیه شود موارد زیر نیز باید مورد توجه قرار گیرد:

- صورتجلسات در موارد تعیین شده در پیمان، باید در حین اجرای عملیات و براساس نقشه‌های اجرایی، مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوصی و دستورکارها تهیه شوند و شامل حداقل اطلاعات زیر باشند:
نام کارفرما، مهندس مشاور، پیمانکار، شماره و تاریخ پیمان، موضوع پیمان و شماره و تاریخ صورتجلسه، ذکر دلایل و توجیحات فنی لازم برای اجرای کار موضوع صورتجلسه
ارایه توضیحات کافی و ترسیم نقشه با جزئیات کامل و بیان مشخصات فنی کار
متره نمودن کار و محاسبه مقادیر و احجام عملیات



صورتجلسات ۲:

- صورتجلسات باید به امضای پیمانکار، مهندس ناظر مقیم، مهندس مشاور و کارفرما (در موارد تعیین شده) برسد. تمامی صورتجلسات باید توسط کارفرما به مهندس مشاور (با رونوشت جهت اطلاع و پیگیری پیمانکار) برای اعمال در صورت وضعیت به همراه موضوع کار و جدول خلاصه مقادیر ظرف مهلت سه هفته ابلاغ شود. چنانچه صورتجلسات مزبور ظرف مدت یادشده از طرف کارفرما به هر دلیل ابلاغ نگردید، با پیگیری مکتوب پیمانکار، لازم است کارفرما دلایل عدم ابلاغ یا لزوم تهیه صورتجلسه اصلاحی را به اطلاع مهندس مشاور و پیمانکار برساند. پس از آن در صورت نیاز به تهیه صورتجلسه اصلاحی، لازم است مراحل تهیه و ابلاغ آن ظرف مدت دو هفته انجام شود. پس از سپری شدن مهلت دو هفته، چنانچه صورتجلسه اصلاحی به هر دلیلی خارج از قصور پیمانکار از طرف کارفرما با تاخیر ابلاغ شود، میزان تاخیر به وجود آمده (نسبت به مهلت سه هفته) در ابلاغ صورتجلسه اصلاحی و پرداخت مبلغ مربوط به آن، براساس دستورالعمل مربوط، در رسیدگی به تاخیرات پیمان منظور می‌گردد.



صور تجلسات ۳:

صور تجلسات فاقد ابلاغ کارفرما معتبر نبوده و قابل استناد نمی باشد. ابلاغ صور تجلسات توسط کارفرما به منظور مستندسازی مدارک و صور تجلسات بوده و از تعهدات و مسئولیت های مهندس مشاور و پیمانکار نمی گاهد.

تاریخ ابلاغ کارفرما باید با زمان اجرای عملیات موضوع صور تجلسه مطابقت داشته باشد و ابلاغ صرفا با مسئولیت و تایید بالاترین مقام دستگاه اجرایی می تواند در زمان دیگر انجام شود.

هرگونه پرداخت به پیمانکار از بابت کار انجام شده (در ارتباط با موضوع صور تجلسه) قبل از تنظیم و ابلاغ صور تجلسه مجاز نمی باشد.

خسته نباشید

راه های ارتباطی:



۰۹۳۷۵۵۵۸۹۰۹



۰۹۱۴۳۱۱۶۵۷۱



۰۴۱-۳۵۵۴۸۹۸۲

@yousseff_ahmadi



www.Makna-ins.ir

