



ابراهيم اسماعيلي هريسي

www.herisii.ir

مقدمه و کلیات: بخش نخست

نظام‌های مختلف صنعت احداث

۱- نظام مهندسی ساختمان

۱-

۲- نظام فنی و اجرایی کشور

۲-

نحوه به وجود آمدن طرح‌های سازندگی در کشور به شرح زیر است:

۱-	نیازسنجی طرح‌ها
۲-	مبادله مقاوله نامه بین دستگاه‌های اجرایی و سازمان برنامه و بودجه کشور
۳-	تامین هزینه‌ها در بودجه عمومی کشور
۴-	مطالعات توسط مهندسان مشاور
۵-	تهیه نقشه‌ها
۶-	انتخاب پیمانکار
۷-	برگزاری مناقصه

انواع قراردادهای پیمانکاری در نظام فنی و اجرایی کشور

نشریه ۴۳۱۱ موسوم به پیمان کلاسیک شرایط عمومی پیمان

دفترچه شرایط عمومی پیمان دارای سه بخش است

۱- موافقتنامه دارای ۷ ماده

۲- شرایط عمومی دارای ۴۵ ماده

۳- شرایط خصوصی دارای ۲۵ ماده

اسناد پیمان علاوه بر آن دفترچه که در ماده ۲ موافقتنامه احضار شده عبارتند از

۱-	برنامه زمانی کلی
۲-	فهرست بها و مقادیر کار
۳-	(خصوصی - عمومی) مشخصات فنی
۴-	دستورالعملها
۵-	استانداردهای فنی
۶-	نقشهها
۷-	اسناد تکمیلی

تعریف واژگان در پیمان

تعریف پیمان:

۱- در شرایط عمومی پیمان مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه درج شده است

۲- در قانون ماده ۱۸۳ قانون مدنی

از تعریف قانونی عقد سه نتیجه زیر حاصل می‌شود:

در عقد باید طرف‌هایی وجود داشته باشد

۱-

در عقد باید موضوع معین مورد توافق طرفین باشد

۲-

در عقد برای طرفین تعهد به وجود می‌آید

۳-

محدودیت‌های اصل حاکمیت اراده:

قانون

۱-

اخلاق حسنه

۲-

نظم عمومی

۳-

موارد عام بطلان قراردادها از جمله پیمان

عدم رعایت محدودیت‌های اصل حاکمیت اراده

موارد بطلان پیمان:

شمول قانون منع مداخله

۱-

اعمال ماده ۴۸ خاتمه پیمان

۲-

تراضی = وجه اشتراک قانون و قرارداد

انعقاد پیمان با ایجاب و قبول طرفین

ویژگی‌های پیمان:

جایز - عقد لازم	۱-
عقد عهدهی است نه تملیکی	۲-
عقد مستمر است نه آنی	۳-
عقد تشریفاتی است نه رضایی	۴-
عقد مختلط است نه بسیط	۵-
عقد معوض است نه مجانی	۶-
عقد معین نوین	۷-

انواع رشته‌های موضوع پیمان:

۱-	رشته ساختمان
۲-	رشته حمل و نقل
۳-	رشته صنعت
۴-	رشته برق
۵-	رشته تاسیسات و تجهیزات
۶-	رشته کاوش‌های زمینی
۷-	رشته ارتباطات
۸-	رشته کشاورزی
۹-	رشته خدمات

بخشنامه انعقاد پیمان با مبلغ سرجمع

ویژگی‌های این بخشنامه

۱-	بخشنامه برای نخستین بار در سال ۱۳۸۹ ابلاغ و سپس در سال ۱۳۹۶ به طور کامل بازنگری شد و در سال های ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ مورد بازنگری قرار گرفت
۲-	این پیمان‌ها موافقت‌نامه جداگانه دارند که با موافقت‌نامه نشریه ۴۳۱۱ متفاوت است
۳-	شرایط عمومی پیمان زمینه این پیمان‌ها باید باشد
۴-	ابتدا برای کارهای ساختمانی با زیربنای ۱۰ هزار متر مربع ابلاغ شده بود ولی در سال ۱۳۹۶ با سطح زیربنای ۴۰۰۰ متر مربع کاهش یافت اما برای بیش از آن به تشخیص دستگاه اجرایی منوط شده است
۵-	منظور از مبلغ سرجمع به معنای مبلغ ثابت نیست
۶-	هدف تسهیل و تسریع در امور اجرایی کارهای ساختمانی است

نکاتی که در پیمان‌های سرجم باید رعایت شود:

- ۱- اعتبار هزینه کار مورد نظر باید پادار بوده و به نحو پادار بودن اعتبار هزینه مقتضی نسبت به پیش بینی منابع مالی معامله در مدت قرارداد اطمینان حاصل گردیده و در اسناد مرتبط قید شده باشد تا زمانی که این اعتبار تامین نشود تعهدات خارج از اعتبارات مصوب تخلف محسوب می‌شود و کار فرما مجاز برگزاری مناقصه نمی‌باشد
- ۲- تمام کارهای اجرایی پیمان در زمان پیش بینی شده در بخشنامه آمده توجه به مقطوع بودن نرخ این پیمان‌ها و عدم تعلق تعدیل به آنها کارهای اجرایی باید در زمان پیش بینی شده به پایان برسد
- ۳- مناسب بودن زمین از حیث تملک قطعی و بلا معارض بودن
- اگر تملک قطعی و بلا معارض نباشد هدف اصلی این بخشنامه که به سرعت کار تاکید دارد از بین می‌رود
- ۴- واقع بینی در تعیین مدت پیمان بخشنامه می‌گوید باید با توجه به شرایط کار محل کار منطقه مربوطه فصل شروع کار حجم عملیات موضوع کار تعیین و در اسناد مناقصه درج شود

انحلال پیمان : بخش دوم

تفاوت انحلال و ابطال پیمان

اسباب انحلال قرارداد به سه سبب زیر است:

۱- اقاله

۲- فسخ

۳- انفساخ

اقاله یعنی تراضی برای انحلال قرارداد که به آن تفاسخ هم می‌گویند

ماده ۲۸۳ قانون مدنی عد از معامله طرفین می‌توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ
کنند

فسخ در عقد لازم امکان پذیر است که در اصطلاح حقوقی به آن خیار هم می گویند و جمع آن خیارات است

خيار حقی است برای هر یک یا دو طرف عقد و حتی
شخص ثالث که بتواند و اختیار آن را داشته باشد
عقد لازم را فسخ کند

فسخ حقی است قابل اعمال و قابل اسقاط

: ۱۰ نوع خیار در قانون مدنی وجود دارد

۱-	خیار مجلس
۲-	خیار حیوان
۳-	خیار تاخیر ثمن
۴-	خیار شرط
۵-	خیار رویت و تخلف وصف
۶-	خیار غبن
۷-	خیار عیب
۸-	خیار تدلیس
۹-	خیار تخلف شرط
۱۰-	خیار تبعض صفت

انفساخ انحلال عقد است که معلق به وجود شرایطی
است که بعد از عقد و در جریان جرایبی آن واقع
می‌شود

سوالات:

۱- آیا پیمان را می‌توان اقاله کرد؟

۲- آیا پیمان را می‌توان فسخ کرد؟

۳- آیا پیمان انفساخ پذیر است؟

موارد فسخ پیمان از طرف کارفرما:

- ۱- تاخیر در تحویل گرفتن کارگاه توسط پیمانکار ماده ۲۸
- ۲- تاخیر در ارائه برنامه زمانی بند ب ماده ۱۸
- ۳- تاخیر در تجهیز کارگاه
- ۴- تاخیر در شروع کارها بیش از یک دهم مدت اولیه یا دو ماه
- ۵- تاخیر در اتمام هر یک از کارهای پیش بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی
- ۶- تاخیر در اتمام کار به مدت بیش از یک چهارم مدت پیمان
- ۷- عدم شروع کار پس از رفع وضعیت قهری
- ۸- بدون سرپرست گذاشتن کارگاه یا تعطیل کردن کار
- ۹- سرپیچی از دستور مهندس مشاور برای اصلاح کارهای معیوب
- ۱۰- انحلال شرکت پیمانکار
- ۱۱- ورشکستگی یا توقیف ماشین آلات پیمانکار

آثار فسخ پیمان:

۱- ضبط ضمانتنامه انجام تعهدات

۲- ضبط تضمین حسن انجام کار

۳- خلع ید پیمانکار از کارگاه

۴- تهیه فصل مشترک

۵- تهیه صورت وضعیت قطعی توسط پیمانکار

۶- خرید و اجاره تاسیسات و ساختمان‌های موقت از پیمانکار

۷- استیلاي کارفرما بر ماشین آلات و ابزار و وسایل متعلق به پیمانکار

۸- احتمال تملک ماشین آلات پیمانکار توسط کارفرما

۹- تملک مصالح و تجهیزات پای کار

۱۰- انتقال قراردادهای خرید مصالح و تجهیزات سفارش شده از طرف پیمانکار به کارفرما

آیا پیمانکار حق فسخ پیمان را دارد؟

موارد فسخ غیر مستقیم پیمان از طرف پیمانکار:

۱- عجز کارفرما از تحویل دادن کارگاه به پیمانکار بند ج ماده ۲۸

۲- کاهش مبلغ پیمان بیش از ۲۵ درصد مبلغ اولیه ماده ۲۹

۳- با افزایش ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان کارها قابل بهره‌برداری نباشد بند ج ماده ۳۹

۴- موافقت نکردن پیمانکار با تعلیق بیش از سه ماه بند د ماده ۴۹

۵- در صورت بروز حوادث قهری

کارفرما ادامه یا اعاده کارها به وضع اولیه را ضروری تشخیص ندهد.

وضعیت قهری بیش از ۶ ماه ادامه یابد بند ج ماده ۴۳-

ترتیبات فسخ پیمان از طرف کارفرما

- ۱- ابلاغ موارد مشمولیت فسخ از طرف کارفرما به پیمانکار
 - ۲- پاسخ پیمانکار به اخطاریه فسخ پیمان ظرف ۱۰ روز
 - ۳- بررسی و تایید موارد فسخ پیمان توسط هیأتی متشکل از سه نفر به انتخاب وزیر یا بالاترین مقام سازمان کارفرما
 - ۴- موافقت وزیر یا بالاترین مقام سازمان کارفرما با تایید هیأت سه نفره
 - ۵- ابلاغ موافقت وزیر یا بالاترین مقام سازمان کارفرما به پیمانکار
- بنابراین رعایت موارد بند ج در ماده ۴۷ شرایط عمومی پیمان الزامی است.

ترتیبات خاتمه پیمان:

۱- ابلاغ خاتمه پیمان از طرف کارفرما به پیمانکار ماده ۴۸

۲- تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل

۳- دادن مهلت بیشتر به پیمانکار جهت تکمیل کارهای خطرناک و زیانبار

آثار خاتمه پیمان:

- ۱- تحویل قطعی کارهای ناتمام و تحویل موقت کارهای پایان یافته
- ۲- تحویل نقشه‌ها کاتالوگ‌ها و قراردادها از طرف پیمانکار به کارفرما
- ۳- تهیه صورت وضعیت قطعی از طرف پیمانکار
- ۴- تعیین تکلیف مصالح و تجهیزات موجود و سفارش شده و تضمین‌های پیمانکار
- ۵- خلع ید پیمانکار از کارگاه
- ۶- خرید تاسیسات و ساختمان‌های موقت پیمانکار توسط کارفرما
- ۷- اجاره کردن تاسیسات و ساختمان‌های موقت خارج از کارگاه از طرف کارفرما
- ۸- خارج کردن مازاد مصالح و تجهیزات از کارگاه توسط پیمانکار
- ۹- آزاد کردن تضمین‌های پیمانکار