

اصول و مقررات پیمان

موضوع درس #۴ بخش ۲

مفاد و شرایط قراردادهای عمرانی
(خطوط راهنما در تنظیم مفاد قرارداد)

امین الوانچی

دکتری در مهندسی و مدیریت ساخت

 alvanchi@sharif.edu

 <https://www.instagram.com/alvanch9/>

 <http://sharif.edu/~alvanchi/>



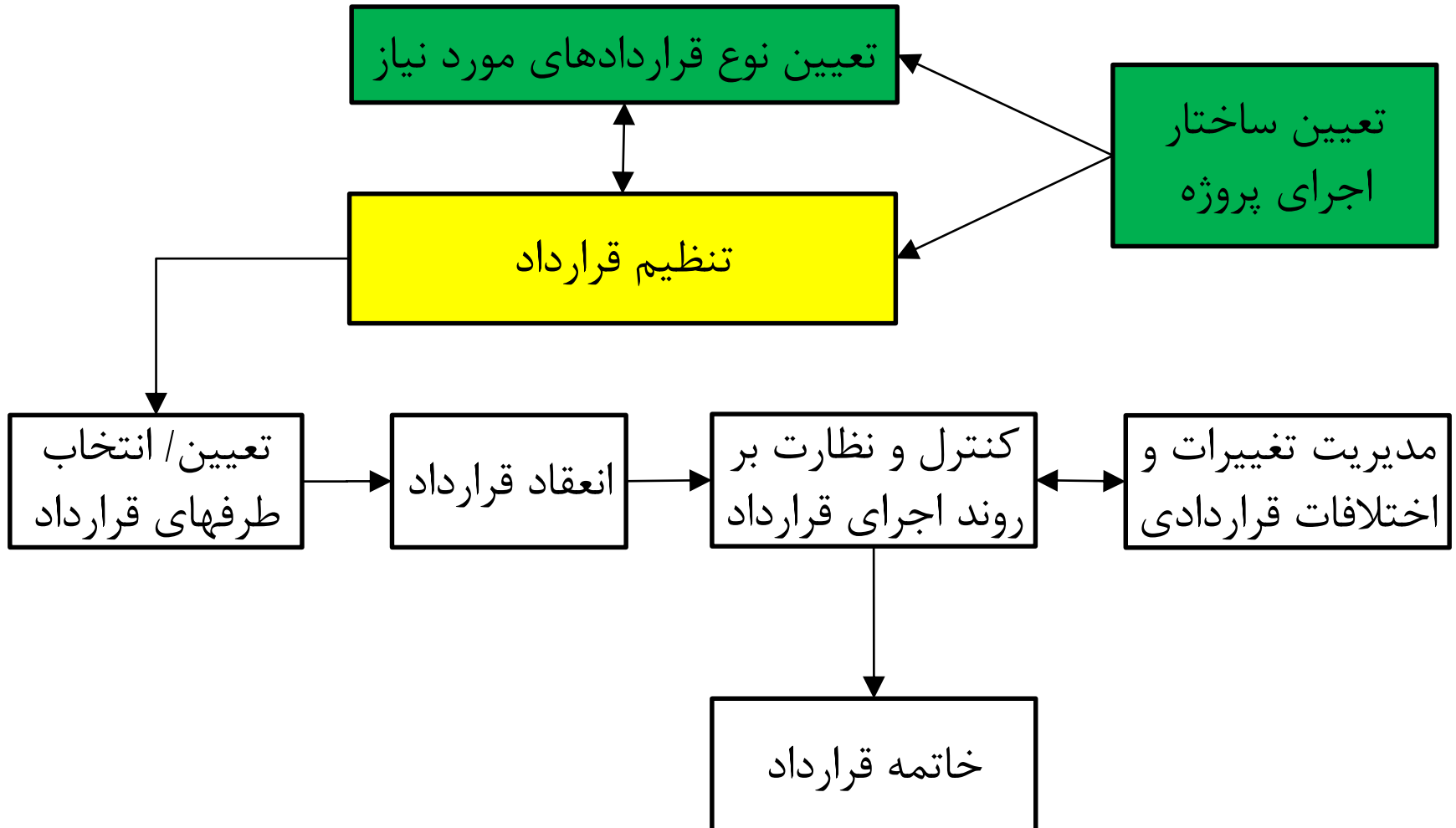
□ آشنایی

□ خطوط راهنما در تنظیم مفاد قراردادها

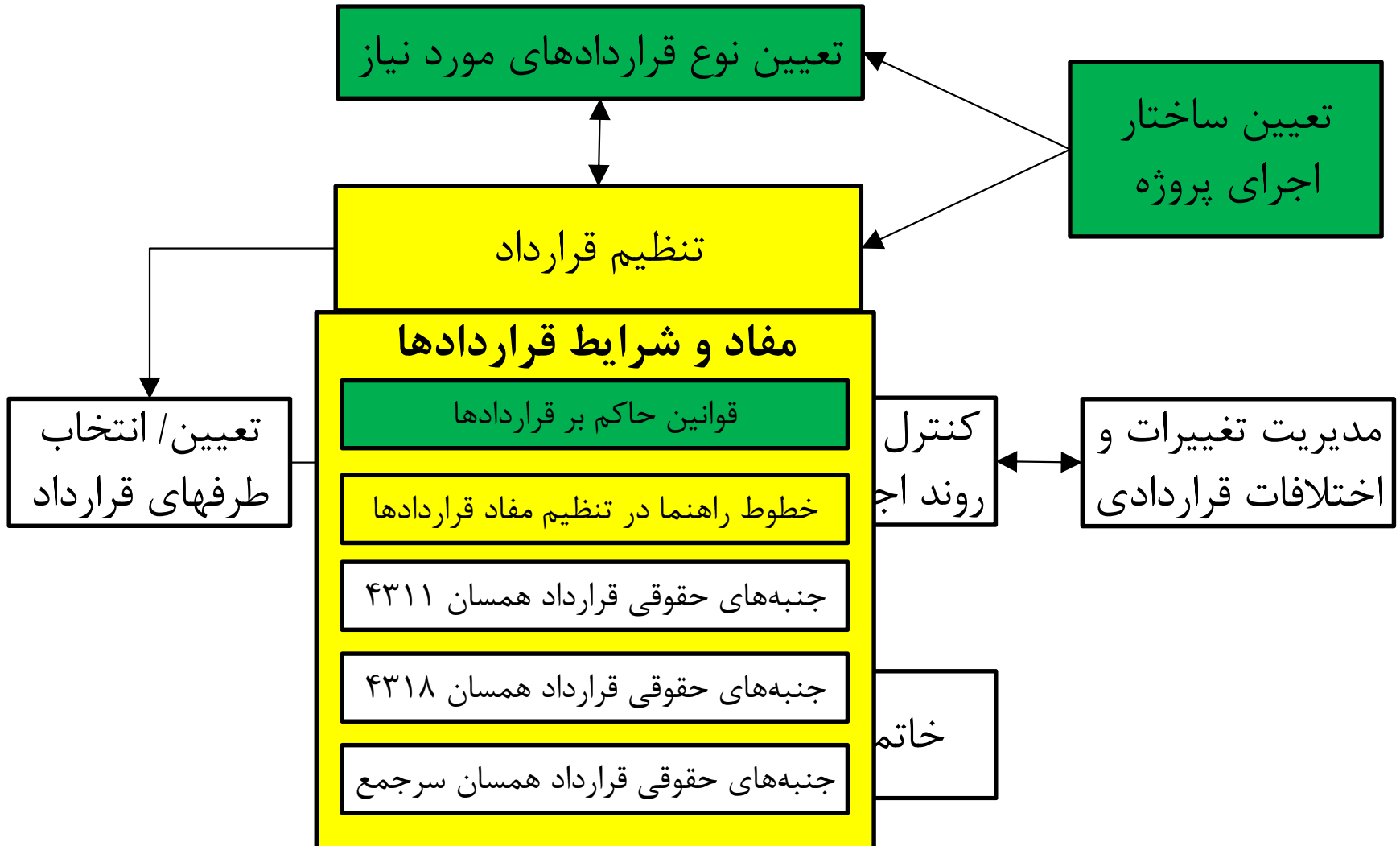
□ قراردادهای خصوصی

□ قراردادهای عمومی

آشنایی



آشنایی



خطوط راهنما در تنظیم مفاد قراردادها

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

- رعایت اصل انصاف یا توازن (Fairness) در تنظیم قراردادهای عمرانی یکی از رموز اصلی تنظیم صحیح مفاد قراردادی است.
- نا متوازن سازی قراردادها:
 - انتقال مسئولیتها به یک طرف قرارداد بدون در نظر گرفتن هزینه‌های انجام مسئولیت واگذار شده
 - دادن اختیار تصمیم‌گیری به یک طرف قرارداد بدون انتقال هزینه‌های ناشی از اخذ تصمیمات
- تنظیم غیر متوازن قرارداد یکی از علل اصلی بروز اختلافات قراردادی و توقف پروژه‌های عمرانی است.
- طرفین قرارداد، به شرط رعایت صحت قرارداد (به عنوان نمونه در کشور ما شرایط صحت قرارداد در ماده ۱۹۰ قانون مدنی ذکر شده است)، مختارند به هر شکل مورد توافق خود مفاد قرارداد را تنظیم کنند، اما مهم است که قراردادها به صورت متوازن تنظیم شود.
- به همین خاطر در برخی کشورها، حتی برای تنظیم مفاد قراردادها در بخش خصوصی، خطوط راهنمایی تنظیم شده است.

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

8



Unfair contract terms guidance

Guidance on the unfair terms provisions in the Consumer Rights Act 2015

31 July 2015
CMA37

□ به عنوان مثال دفتر رقابت و بازار (Competition and Markets Authority, 2015) در دولت انگلیس راهنمایی برای تشخیص و ذکر مصادیق مفاد قراردادی غیر منصفانه بر اساس قانون رعایت حقوق مصرف کنندگان در مفاد قراردادی را تنظیم کرده است.

□ مخاطب اصلی این راهنما شرکت‌های ارائه خدمات یا کارفرمایانی هستند که اقدام به تنظیم فرم‌های استاندارد قراردادی می‌نمایند.

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

□ برخی از خطوط راهنمای ارائه شده در تنظیم مفاد قراردادی در این راهنما (Competition and Markets Authority, 2015) عبارتند از:

- (1) تمامی مفاد باید ساده و شفاف توضیح داده شده باشند، دو پهلو نباشند.
- (2) مفاد قرارداد نمی‌تواند مسئولیت طرفین را در زمانی که خدمات جانی به طرف مقابل وارد می‌شود رفع نماید.
- (3) هزینه‌های اثبات عدم تطابق ارائه خدمات با استاندارد توافق شده نباید بر عهده دریافت کننده خدمات باشد.
- (4) مفاد قراردادی نمی‌تواند حقوق قانونی طرف مقابل را سلب کند.
- (5) مفاد قراردادی نباید رفع کننده بار مسئولیت طرفین در تاخیر یا عدم ارائه تعهدات باشد.

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

□ برخی از خطوط راهنمای ارائه شده در تنظیم مفاد قراردادی در این راهنما (Competition and Markets Authority, 2015) عبارتند از (ادامه):

(6) اجبار یک طرف به انجام تعهدات و مختار کردن طرف دیگر در انجام تعهدات منصفانه نیست.

(7) نگهداشتن مبالغ پرداختی یک طرف در زمان لغو قرارداد منصفانه نیست.

(8) در نظر گرفتن جریمه نامتناسب منصفانه نیست.

(9) دادن حق لغو قرارداد فقط به یک طرف قرارداد منصفانه نیست.

(10) دادن حق تغییر مفاد قرارداد به صورت یک طرفه منصفانه نیست.

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

□ در تحقیق انجام شده توسط والش (Walsh, 2017) برخی بایدها و نبایدهای در تهیه مفاد قراردادهای عمرانی به ترتیب ذیل تعیین شده است:

□ نبایدها:

- (1) نباید تاخیر طرفین بدون هزینه باشد.
- (2) نباید پیمانکار را مسئول تغییرات طراحی دانست در صورتی که کارفرما طراحی را ابلاغ کرده باشد.
- (3) نباید پیمانکار را متضمن تمامی هزینه‌های وارده به کارفرما کرد.
- (4) نباید یک طرف به صورت یک طرفه بخشی از کار را به طرف سوم واگذار کند.

تنظیم منصفانه یا متوازن مفاد قراردادی

□ در تحقیق انجام شده توسط والش (Walsh, 2017) برخی بایدها و نبایدهای در تهیه مفاد قراردادهای عمرانی به ترتیب ذیل تعیین شده است:

□ بایدها:

- (1) باید ماده‌ای جهت تعیین نحوه تشریک ریسک بین طرفین در زمان بروز تغییر شرایط سایت از شرایط پیش‌بینی شده در نظر گرفته شود.
- (2) باید ماده‌ای جهت چشم‌پوشی کردن از پیگیری هزینه‌های غیر مستقیم وارده به طرفین قرارداد درج شود.
- (3) باید فرآیند و نحوه انتخاب داور مرضی در قرارداد درج شود.

قراردادهای خصوصی

تنظیم قراردادهای خصوصی

- همانطور که در توضیح ذیل ماده ۱۰ قوانین مدنی ذکر شد، در قراردادهای خصوصی - تا زمانی که تعهدات طرفین قرارداد مغایر با قوانین و مقررات کشور نباشد - طرفین آزادند تا موارد مورد نظر خود را در قرارداد درج نمایند.
- در این صورت تنها شرط صحت و اعتبار قرارداد رعایت شرایط چهارگانه مندرج ذیل ماده ۱۹۰ (قصد، اهلیت، موضوع و مشروعیت) خواهد بود.
- از نظر قانونی طرفین قرارداد مختارند که با هر شکل و در قالب هر فرمتی موارد مورد نظر خود را (با در نظر گرفتن مواد ۱۰ و ۱۹۰) در قرارداد تنظیم نمایند.
- تهیه و تنظیم قرارداد، با توجه به حساسیت های زیادی که در صحیح تنظیم شدن آن وجود دارد، امری زمان بر می باشد که نیاز به دقت زیادی دارد.
- در عمل بسیاری از سازمانهای مجری طرح های عمرانی (که نیاز به تنظیم تعداد زیادی قرارداد دارند) برای قراردادهای خود ساختار همسان (یا تیپ) قراردادی (**uniform contracts** یا **model contracts** یا **standard contracts**)، که تمامی بندهای مورد نظرشان در قرارداد را تحت پوشش قراردهد، از پیش تهیه می نمایند. این ساختار از پیش تهیه شده کمک می کند که طرفین قرارداد بتوانند در اسرع وقت اقدام به تنظیم و نهایی سازی قرارداد مورد نظر خود نمایند.

□ اهمیت استفاده تنظیم قراردادهای متوازن در پروژه‌های عمرانی حدی است که فعالان صنعت ساخت که بیشتر از کشور های اروپایی و آمریکای شمالی بودند در سال ۱۹۱۳ در بلژیک اقدام به تاسیس موسسه‌ای تحت عنوان ”موسسه فدراسیون بین المللی مهندسین مشاور یا International Federation of Consulting Engineers (به انگلیسی) یا Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils (به فرانسه) یا به اختصار FIDIC یا فیدیک به منظور استاندارد نمودن قراردادها در پروژه‌های عمرانی نمودند.

□ سابقه تهیه قراردادهای همسان توسط فیدیک به سال ۱۹۵۶ میلادی می رسد. آشنایی کلی با

قراردادهای همسان فیدیک (راهنمای کاربران برای استفاده از قراردادهای همسان فیدیک)

💡 با توجه به زمینه های قراردادی و انواع قراردادهای مطالعه شده، انتظار دارید چه قراردادهای همسانی توسط فیدیک تهیه و منتشر شده باشد؟

□ قرارداد های همسان تهیه شده توسط فیدیک معروف به سری رنگین کمان عبارتند از:

- FIDIC Red book for “building and engineering works designed by the employer”
- FIDIC Yellow book for “plant and design-build”
- FIDIC Silver book for “EPC/turnkey projects”
- FIDIC Gold book for “Design, Build and Operate Projects”
- FIDIC Pink book for “construction multilateral development bank harmonised edition”
- FIDIC White book for “client consultant model services agreement”
- FIDIC Green book for “Short Form of Contract”
- FIDIC Blue book for “form of contract for dredging and reclamation works”

- در قراردادهای همسان ارائه شده توسط فیدیک سعی شده است که تعادل و توازن در نحوه تسهیم ریسک بین ارکان مختلف قرارداد حفظ شود!
- برای استفاده از قراردادهای همسان ارائه شده توسط فیدیک در هر کشور با توجه به قوانین خاص آن کشور تغییرات لازم می‌بایست صورت پذیرد.
- برای تهیه بیشتر قراردادهای همسان تهیه شده در کشور از قراردادهای همسان فیدیک الهام گرفته شده است.

International Federation of Consulting Engineers
The Global Voice of Consulting Engineers

Keep in touch in f t
Login
Basket (0)

Home About FIDIC Bookshop Training & Events Other Resources search...

Business Best Practice Tools & Guidelines

Committees
Business Days
Members
Training Groups
Volunteers
Task Groups
Learning
Conferences
Risk Management
Online Training

Quality, Integrity, Sustainability Global Voice Business Best Practice

(24) TRAINING & EVENTS (97) MEMBERS

Conference
Course/Workshop
Programme

PARTNERS & SPONSORS



HIGHLIGHTS

Christopher Wade is the recipient of the Louis Prangey Award 2014

قراردادهای عمومی

تنظیم قراردادهای عمومی

□ زمانی که پروژه های عمرانی به کارفرمایی وزارتخانه ها، سازمان های دولتی و یا عمومی انجام گیرد (یعنی بخش یا تمامی مبلغ قرارداد عمرانی از بودجه عمرانی کشور تامین شود و یا اینکه برای تامین مبلغ قرارداد از امکانات حاکمیتی - مانند معادن، زمین، تراکم مسکن و . - استفاده شود)، سازمان مجری پروژه (یا بخش اجرایی کارفرما) در تنظیم و اجرای مراحل مختلف قرارداد ملزم به رعایت قوانین و مقررات برای انجام قراردادهای عمرانی می باشد.

□ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، به عنوان سازمان تخصصی ناظر بر طرح های عمرانی کشور، بخشنامه های مختلفی را در مورد قرارداد های عمرانی صادر کرده است. جهت در نظر گرفتن نکات مورد نیاز در تنظیم قراردادهای عمرانی این سازمان اقدام به تهیه و انتشار **قراردادهای همسان (نیپ)** در زمینه ها مختلف پروژه های عمرانی نموده است. کارفرمایان عمومی ملزم به استفاده از این قراردادهای همسان در بستن قراردادهای عمرانی می باشند. در پروژه های خاصی که قراردادهای همسان جوابگوی نیازهای قراردادی پروژه نمی باشد، کارفرمایان عمومی می بایست موضوع را به اطلاع سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برسانند و با هماهنگی این سازمان اقدام به تهیه قرارداد با ساختار جدید نمایند.

🔊 به منظور توضیح کاملتر تاریخچه سازمان برنامه و بودجه و نحوه انجام تصمیم گیری های در این سازمان سعی

بر این است که از کارشناس ارشد این سازمان دعوت به عمل آمده و توضیحات کاملتر را از ایشان بشنوید!

تنظیم قرارداد های عمومی

21

□ قوانین و مقررات و بخشنامه های منتشره از طرف سازمان مدیریت و برنامه ریزی از طریق وب سایت bpms.mporg.ir با استفاده از کلید واژه ها، تاریخ و یا شماره ضوابط قابل دریافت است.


The screenshot shows the website interface for bpms.mporg.ir. At the top, there is a search form with fields for 'شماره ضابطه' (Document Number), 'موضوع' (Subject), and 'تاریخ ابلاغ' (Issuance Date). Below the search form is a table of search results. The table has columns for '#', 'نمایش' (Display), 'شماره ضابطه' (Document Number), 'موضوع ضابطه' (Document Subject), 'subject', and 'تاریخ ابلاغ' (Issuance Date). Two results are visible:


#	نمایش	شماره ضابطه	موضوع ضابطه	subject	تاریخ ابلاغ
1	نمایش	92/62334	بخشنامه تهیه عملکرد بودجه موضوع ماده 35 قانون برنامه و بودجه		1392/07/17
2	نمایش	PaymankarFAQ13920713	مجموعه پرسش ها و پاسخ ها در امور پیمانکاری	Contractor FAQ 13920713	1392/07/13

On the right side of the page, there are several navigation buttons: 'صفحه اصلی' (Home), 'ضوابط، بخشنامه ها' (Regulations, Circulars), 'نشریه ها و معیارهای فنی' (Technical Journals and Standards), 'آموزش و ترویج' (Education and Promotion), and 'پرسش و پاسخ' (Questions and Answers). There is also a 'وروده بخش مدیریتی' (Management Section Entrance) button.

تنظیم قرارداد‌های عمومی

22

زمانی که کارفرمایان بزرگ بخش خصوصی اقدام به تهیه ساختار همسان قراردادی می‌کنند چه عواملی را می‌بایست مد نظر قرار دهند؟ 

زمانی که دولت (یا سازمان برنامه و بودجه به نمایندگی از دولت) اقدام به تهیه ساختار همسان قراردادی می‌کند چه عواملی را می‌بایست مد نظر قرار دهد؟ آیا تفاوتی با کارفرمایان بخش خصوصی می‌کند؟ 

تنظیم قراردادهای عمومی

□ سازمان مدیریت و برنامه ریزی در حدود ۲۶ قرارداد همسان در زمینه های مختلف انجام پروژه منتشر کرده است. از بین قراردادهای همسان منتشر شده ۷ قرارداد همسان جهت استفاده کارفرمای عمومی برای تنظیم قرارداد با ارکان مختلف پروژه های عمرانی می باشد که عبارتند از:

□ قرارداد پیمانکار ساخت در پروژه های سه عاملی (DBB)

□ قرارداد انجام خدمات مشاوره (مهندسی)

□ قرارداد مشاوره مهندسی در پروژه های مهندسی و تامین تجهیزات توام (EP)

□ مدیریت پیمان (CM)

□ قرارداد طرح و ساخت (DB)

□ قرارداد دو عاملی صنعتی (EPC)

□ قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی (PPP)

□ قرارداد های سرجمع (Lump Sum)

تنظیم قراردادهای عمومی

□ بسیاری از قراردادهای همسان (تیپ) منتشر شده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی برای پروژه های عمرانی از بخش های زیر تشکیل شده است:

□ **موافقتنامه:** سندی است که مشخصات اصلی پیمان، مانند مشخصات طرفین پیمان، موضوع، مبلغ و مدت پیمان، در آن بیان شده است.

□ **شرایط عمومی:** شرایط عمومی حاکم بر نوع خاصی از قراردادهای همسان را تعیین می نماید. این شرایط بدون هیچ تغییری می بایست توسط تمامی طرفین قرارداد رعایت شود.

□ **شرایط خصوصی:** شرایط خصوصی، شرایطی است که به منظور تکمیل شرایط عمومی قراردادهای عمرانی و با توجه به وضعیت و ماهیت خاص آن تنظیم شده است. موارد درج شده در شرایط خصوصی هیچ گاه نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.

تمرین در منزل 4

25

مدل قراردادی فیدیک قرمز را مطالعه نمایید. با توجه به نکات ذکر شده در بخش «خطوط راهنما» در تنظیم مفاد قراردادها» تطابق و یا عدم تطابق مفاد این مدل قراردادی را با خطوط راهنما در تنظیم قراردادهای متوازن تحلیل کنید!

مدت زمان تحویل: دو هفته

باتشکر

دکتر امین الوانچی

عضو هیات علمی و مدیر گروه مهندسی و مدیریت ساخت دانشکده مهندسی عمران
و رئیس دفتر مدیریت پروژه و مدلسازی اطلاعات ساخت دانشگاه صنعتی شریف

 alvanchi@sharif.edu

 <https://www.instagram.com/alvanch9/>