



موسسه مهندسی و مدیریت ساخت

علوی پور

Alavipour Construction Engineering and
Management Institute

dralavipour.com



بخش دوم: اصول قراردادهای

سید محمدرضا علوی پور

(PhD, PMP, CMIT)

CMAA Authorized Trainer
دانشگاه Illinois Tech آمریکا

حمیدرضا دشتی

بیش از ۲۰ سال سابقه در نظام فنی و اجرایی

نماینده کارفرما در پروژه‌های ملی همانند احداث ایستگاه مترو

سرفصل‌ها

- ☐ تعریف قرارداد
- ☐ قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت
- ☐ انواع قرارداد
- ☐ موضوع قرارداد
- ☐ طرفین قرارداد
- ☐ مدت قرارداد
- ☐ هزینه قرارداد
- ☐ ضمانت اجرای قراردادهای
- ☐ خسارات
- ☐ اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

تعریف قرارداد

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

در نظام حقوقی ایران، قرارداد به عنوان یکی از ارکان اصلی مبانی حقوقی، در ماده ۱۸۳ قانون مدنی اینگونه تعریف شده است:

قرارداد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.

این تعریف به ظاهر ساده دارای مفاهیم عمیق حقوقی است که در زیر به تحلیل آنها می پردازیم:

تحلیل ارکان تشکیل دهنده قرارداد:

❑ عنصر ارادی: وجود قصد و رضایت واقعی طرفین (ایجاب و قبول)؛

❑ عنصر طرفین: نیازمند حداقل دو اراده مستقل و متقابل؛

❑ عنصر تعهدآور: ایجادکننده الزامات قانونی برای طرفین؛

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

عنصر ارادی در قراردادهای حقوقی

عنصر ارادی به عنوان بنیادی ترین رکن تشکیل دهنده قرارداد، در حقوق ایران از چنان اهمیتی برخوردار است که ماده ۱۹۱ قانون مدنی به صراحت مقرر می دارد:

"عقد محقق می شود به قصد انشا به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند."

اجزای تشکیل دهنده عنصر ارادی:

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

۱. قصد و انشا (انشا قرارداد)

منظور اراده جدی برای ایجاد اثر حقوقی است و باید به صورت آگاهانه باشد و صرف تصمیم ذهنی کافی نیست و باید ابراز شود.

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

۲. رضایت باطنی:

باید واقعی و خالی از عیوب اراده باشد.

مواردی مانند اکراه، اشتباه و تدلیس می تواند آن را مخدوش کند.

مطابق ماده ۱۹۹ قانون مدنی:

"رضای حاصل در نتیجه اشتباه یا اکراه یا تدلیس، موجب نفوذ معامله نیست."

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

۱.۲. اشتباه (مواد ۱۹۹ الی ۲۰۱ قانون مدنی)

- ❑ ماده ۱۹۹ قانون مدنی: "رضای حاصل در نتیجه اشتباه یا اکراه موجب نفوذ معامله نیست."
- ❑ ماده ۲۰۰ قانون مدنی: "اشتباه وقتی موجب عدم نفوذ معامله است که مربوط به خود موضوع معامله باشد."
- ❑ ماده ۲۰۱ قانون مدنی: "اشتباه در شخص طرف به صحت معامله خللی وارد نمی آورد مگر در مواردی که شخصیت طرف علت عمده عقد بوده است."

مثلاً شما با یک مهندس مشهور قرارداد می بندید بعد متوجه می شود این طور نبوده، این اشتباه باعث عدم نفوذ معامله است.

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

۲.۲. مصادیق عیوب اراده در حقوق ایران (ماده ۲۰۲ قانون مدنی)

□ مطابق ماده ۲۰۲ قانون مدنی:

"اگر اه به اعمالی حاصل می شود که مؤثر در شخص با شعوری بوده و او را نسبت به جان یا مال یا آبروی خود تهدید کند به نحوی که عادتاً قابل تحمل نباشد. در مورد اعمال اگر اه آمیز سن و شخصیت و اخلاق و مرد یا زن بودن شخص باید در نظر گرفته شود."



□ وقتی یکی از طرفین به علت تهدید به ضرری مهم مجبور به عقد قرارداد گردد.

□ یا ترس عقلانی از ضرر جانی، مالی وجود داشته باشد.

تعریف قرارداد و منشأ قانونی آن از منظر حقوق ایران

۳.۲. تدلیس (ماده ۴۳۸ قانون مدنی)

□ مطابق ماده ۴۳۸ قانون مدنی:

"تدلیس عبارت است از عملیاتی که موجب فریب طرف معامله شود."

وقتی یکی از طرفین با فریب و نیرنگ طرف دیگر را وادار به انعقاد قرارداد کند.

What is a contract?

- ❑ Any discussion of **contract interpretation** must begin with the question “What is a contract?”
- ❑ The attitude of the **judicial system** toward contract formation provides the basis for **understanding**

how construction contracts are interpreted when a dispute arises.

- ❑ According to Sweet (1989, p. 40)

Generally, American law gives autonomy to contracting parties to choose the substantive content of their contracts. Since most contracts are economic exchanges, giving parties autonomy allows each to value the other's performance. To a large degree autonomy assumes and supports a marketplace where participants are free to pick the parties with whom they deal and the terms upon which they will deal.

Descriptors of contracts

- ❑ A CONTRACT IS an **agreement**, usually between **two parties**, that is **enforceable by law**.
- ❑ In some instances there may be a **third-party agreement** in which the **benefit** of the contract goes to a **third party**.
 - ❖ An example would be an insurance policy, particularly a **life insurance policy**, in which a **third party** is named as the **beneficiary**.
 - ✓ However, **most construction agreements** are drawn up between **two parties** for their mutual benefit.

There are **several ways** in which contracts can be described.

Descriptors of contracts

- ❑ A contract is an agreement that can be executed or can be executory.
- ❑ A contract is **executed** when **both parties** to the agreement have **fully performed** in **accordance** with the contract's terms.
- ❑ A construction contract is **fully executed** only after
 1. the **contractor** has **satisfactorily completed** the **construction work** in accordance with the contract documents, and
 2. the **owner** has **paid** the contractor for this work.
- ❖ Normally the phrase “**execute a contract**” is used to mean that
the contract has been signed, with the parties then being bound by it.
It is **another matter** to **execute** the **obligations** created under the contract.

Descriptors of contracts

- ❑ A contract is **executory** when **some portion** of the agreement **remains to be done**.
 - ❖ It may be **executory** on the part of both parties, or it may be executory on the part of only one party.
 - ✓ A construction contract is **still executory** if the **owner** has **not paid** for the work.
- ❑ A contract that is **entirely executory** on the part of **both parties**
(**neither party** has performed the obligations of the contract)
is **easier to cancel** than is one in which
one or both of the parties have performed at **least a portion** of their obligations.

Descriptors of contracts

❑ A contract can be **bilateral** or **unilateral**.

❖ A bilateral contract consists of an agreement created by **mutual promises** made by the contracting parties.

✓ In this type of contract, each party plays two roles: **promisor** and **promisee**.

➤ In other words, **promises are exchanged**.

➤ **Most construction contracts** are bilateral in that

1. the contractor promises to perform the construction work as specified, and
2. the owner promises to pay a stated amount for this work.

Descriptors of contracts

- ❑ A unilateral contract is a **one-sided contract** in that only **one** of the contracting parties **makes a promise**, while the **other party exchanges** something other than a promise, **most commonly** some stated **performance**.
 - ❖ The **actions** of the other party may **substitute for a promise**.

These contracts are **not common in construction**, but examples do exist.

A landscaping subcontractor might say to the contractor,

“I’ll sell you 100 landscaping railroad ties for \$6 each.” If the contractor sends the subcontractor a check for \$600 for those ties, a contract was formed unilaterally. Note that the contractor was in sole control over whether a contract would be formed.

Descriptors of contracts

❑ A contract can be **express** or **implied**.

❖ An express contract is one in which the terms of the agreement, whether **verbal or written**, are clear, concise, explicit, and definite.

Most construction contracts are express.

❑ In fact, **virtually** all written agreements could be classified as **being express**.

❖ **Agreements** could be classified as being express.

Under some circumstances an express contract may be altered by an implied contract.

Descriptors of contracts

- ❑ An **implied contract** is one in which the terms of the agreement are **not clearly stated**, but are established through inference and deduction.
 - ❖ The **facts** and **circumstances** surrounding a contract must be evaluated **before the mutual intent** of that contract can be determined.
 - ✓ In other words, the **terms of the contract** must be **implied** from the actions of the contracting parties.

Suppose a driver in the downtown area pulls into a pay parking lot, hands the attendant \$2, and parks the car in the lot.

One could reasonably infer that the \$2 was paid in exchange for the privilege of parking in the lot.

Since no words were spoken, this would constitute an implied contract.

Descriptors of contracts – Example

- ❑ This occurred in John Eaton v. Engelke Manufacturing, Inc. (681 P.2d 1312).
- ❑ Engelke asked Eaton to design an electronic video game.
- ❑ Eaton estimated the cost of the effort to be \$1,500 and estimated that the work could be completed in three months. Engelke requested that Eaton begin the work.
- ❑ After Eaton had begun to work on the video game, Engelke asked that several changes be made.
- ❑ Eaton and Engelke had several conversations regarding the impact of those changes on the original contracted amount and on the time for completing the effort.
- ❑ After 11 months, the project was 90 percent finished and Eaton was fired without being paid.

Descriptors of contracts – Example

- ❑ Eaton then filed suit to obtain \$7,800, his estimate of the value of his efforts.
- ❑ Engelke stated that the express oral agreement was for Eaton to be paid when the design was completed, a condition that was never satisfied.
- ❑ Furthermore, Engelke contended that nothing of value was ever received because the design was never completed.
- ❑ The court decision was that Engelke had to pay Eaton on the grounds of a **quasi-contract** to prevent the unjust enrichment of Engelke.
- ❑ The original terms of the oral contract were not crucial to the decision, since Engelke had ordered significant changes to be made.
- ❑ In effect, a new implied contract was formed which nullified the original oral or express agreement.

Descriptors of contracts

- ❑ Sometimes a contract is made between **one party** and a **number of individuals**.
- ❑ These individuals can be contracting in a **joint, several**, or **joint and several manner**.
- ❑ These distinctions are **important**, as they establish the **degree of liability** assumed by each party.

ACEMI

Descriptors of contracts

- ❑ A **joint arrangement** is one in which the individuals are “joined,” in a legal and liability sense, as **one party** in the **action**.
 - ❖ They are united and undivided and will be treated as such.
 - ❖ If **one** of these individuals is **released** from an obligation, this has the effect of **releasing all the other persons** as well.

Descriptors of contracts - Example

- ☐ Suppose several landowners decide to sell their property.
- ☐ Their properties are all adjacent, so that when they are combined, a large, attractive piece is created. Suppose they enlist the services of an individual to locate a buyer for their combined properties.
- ☐ The intent was to pay a percentage fee to the agent for locating such a buyer.
- ☐ If an altercation later developed concerning the payment of the agent for these services, the individuals would be sued jointly, as all mutually benefited from the agent's efforts.
- ☐ If one individual satisfied the debt, that individual could then sue the other landowners for the prorated amount due.

Formation of a contract

❑ The essential elements of the **formation of a valid and enforceable contract** can be summarized under the following headings (Beatson et al. 2010):

1. **There must be an offer and an acceptance which is in effect the agreement.**
2. There must be an intention to create legal relations.
3. **There must be consideration.**
4. There must be validity of contract.

Offer and acceptance

❑ Although it is **not essential** to do so,

it is **conventional** to analyze an agreement in terms of offer and acceptance.

The **person making the offer** is called the offeror and

the **person to whom** it is made is called the offeree.

Offer and acceptance

❑ These principles are **used not only** to

1. Decide when and whether a contract has come into existence, but also
2. What terms have survived and emerged as part of the contract.

ACEMI

Offer and acceptance

❑ The **general rules** relating to offer and acceptance are:

1. A **standing offer** can be revoked at any time only by **making the offer** and only **before acceptance** by another.
2. The **effect of an offer** is that it **confers on the offeree** the power to accept it and, thereby, to create a **binding contract**.
3. An **acceptance outside the time** for valid acceptance will be **too late**.
 - ❖ If **no time is specified**, the acceptance must be made within a **reasonable time**.
4. The **ordinary rule** at common law is that an **offer is accepted** when the **offeror** receives notice of the **acceptance**.

Offer and acceptance

- ☐ It is also determined that **introducing a new term**, or **deleting** a term, is a counter-offer.
- ☐ The effect of the **counter-offer in law** is to kill the original offer so that it **cannot then be accepted** unless it is **revived**.
- ☐ But a **mere request** for further information is **not a counter-offer**.
- ☐ This **principle enables** the outcome of a **sequence of exchanges** to be analyzed, both to determine when and whether a contract has come into **existence** and **what the outcome** is.

Offer and acceptance

❑ The **main principles** of an offer are:

- ❖ It is a **proposal by one party** to enter into a **legally binding contract** with another.
- ❖ It may be **oral**, in **writing** or **implied** by conduct.
- ❖ It must be **promissory** in nature.
- ❖ It must be **sufficiently complete** (that is, it must contain essential terms).
- ❖ It must be **intended** to **result** in a contract if accepted.

Considerations

- ❑ Contracts are **economic exchanges**; therefore, something of value must be **exchanged**.
- ❑ **Valid contracts** require considerations or an exchange of something of value;
this rule is sometimes called the **preexisting duty rule**.
- ❖ **Courts** typically **validate a transaction** where an **exchange** took place,
even if the exchange is **unequal**, because one party is providing something of **little value**.

Considerations

❑ Referring to changes, Sweet (1989, p. 431) states, made.

- ❖ Implicit in the rule is an assumption that an **increased price** for the **same amount of work** is likely to be the result of expressed or implied coercion on the part of the **contractor**, as if the **contractor is saying**,

“Pay me more money or I will quit and you will have to whistle for the damages.”

However, **suppose** the parties have arrived at a **modification** of this type **voluntarily**.

- ❖ There is **no reason** for **not giving effect** to their agreement . . .

- ✓ In the construction contract, **minor changes** in the **contractor’s obligation** have been held **sufficient to avoid the rule**

even where the **increase in price** was **not commensurate** with the **change in obligation** on the part of the contractor.

Estoppel

- ❑ **Estoppel** is a principle by which a contract becomes **binding** in spite of the fact that **no formal agreement** was made between the parties concerned.
- ❑ Estoppel is essentially the **result of a court action** asserting that an **agreement or contract exists**, based largely on the behavior or actions of the parties involved.
 - ❖ This matter arises when there is an **implied agreement**.
- ❑ In other words, a contract may be created by what a party does or says, **without a written document**, and that party is **then “estopped”** from denying that a contract exists.

Estoppel – Example

- ❑ For example, if party A leads party B to believe that an agreement exists, party A cannot later claim that one of the basic ingredients of the contract is lacking.
- ❑ The courts will rule that party B relied on the actions of party A, causing party B to assume that a contract existed.
- ❑ Party A cannot claim that a contract does not exist after party B has suffered a detriment as a result of this reliance.

Estoppel

❑ **Promissory estoppel** is frequently encountered in the construction industry. Loranger Construction Corporation v. E. F. Hauserman Company (384 N.E.2d 176) is a typical example. In this case Loranger, a general contractor, submitted a bid for the construction of a building for the Cape Cod Community College. The bid, which was submitted on May 20, 1968, included a price of \$15,900 for furnishing and installing metal partitions. This price had been provided by E. F. Hauserman, the low bidder for that work item. The price of \$15,900 had been provided to Loranger by means of a telephone call from Hauserman. Hauserman's bid had actually been prepared about two weeks before the bid opening date, but to avoid the chance of bid shopping, the bid was not submitted to Loranger until just before the bid opening.

❑ Loranger was declared the low bidder and was awarded the construction contract.

Estoppel

- ❑ Loranger then sent a subcontract agreement to Hauserman for a signature, and Hauserman refused to sign. By this time Hauserman had determined that the work could not be performed for the price originally quoted, and refused to enter into an agreement with Loranger. Loranger then subcontracted the metal partition work to another firm for \$23,000 and filed suit against Hauserman for the difference, \$7,100. The Massachusetts Supreme Court decision rendered on October 4, 1978, stated that the estimate by Hauserman constituted an offer and was not an invitation to further negotiations, as contended by Hauserman. In addition, Loranger successfully argued the case on the basis of promissory estoppel. Either condition was sufficient for Loranger to win the suit.

Estoppel

❑ There are **limits to the extent** to which the **courts will interpret** the application of **promissory estoppel**.

❖ *In Lahr Construction Corp. (as LeCesse Construction Co.) v. J. Kozel & Son, Inc. (640 N.Y.S. 2d 957), this is clearly demonstrated. LeCesse had requested and received bids from several subcontractors. LeCesse contacted one of the subcontractors, Kozel, and notified them that they wanted to have a meeting to discuss a possible “deal.” The terms that LeCesse proposed to Kozel were different from those in their bid proposal. Kozel refused to enter into a subcontract agreement with the new terms. LeCesse filed suit against Kozel for breach of contract under the principle of promissory estoppel. When the terms of the agreement were altered, the court concluded LeCesse was essentially making a counteroffer. LeCesse had essentially rejected Kozel’s bid. When LeCesse delayed acceptance of Kozel’s offer in hopes of getting a better deal, it could no longer make a claim of reliance on the original offer*

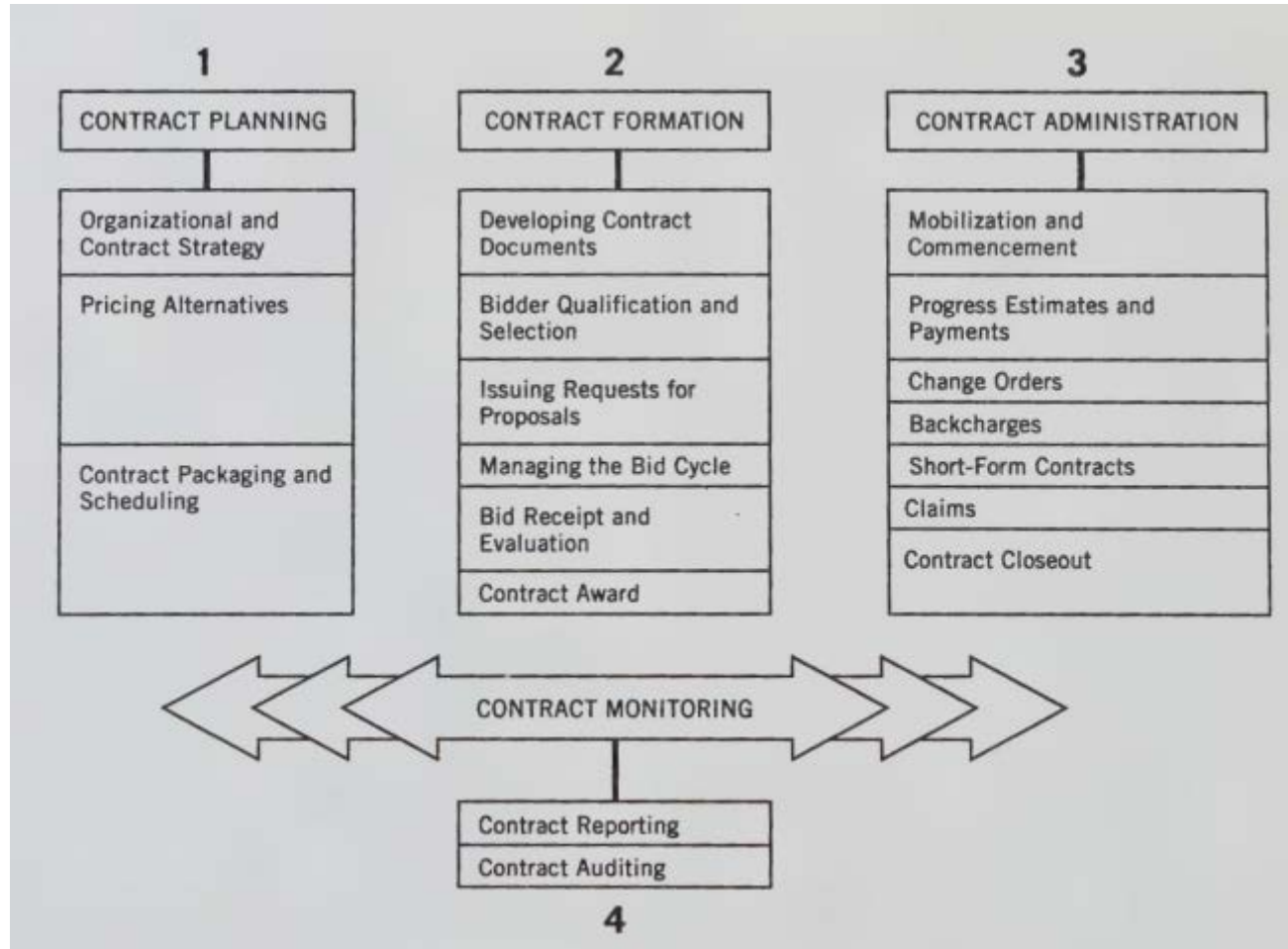
Privity

- ❑ The **general concept of a contract** involves obligations voluntarily undertaken towards **specific parties**.
- ❑ This concept was developed restrictively into the doctrine of privity of contract, whereby a **party** that is **not part of a contract** can
 1. neither sue on,
 2. nor rely on a defensebased on, that contract **unless** it effects public liability.

Privity

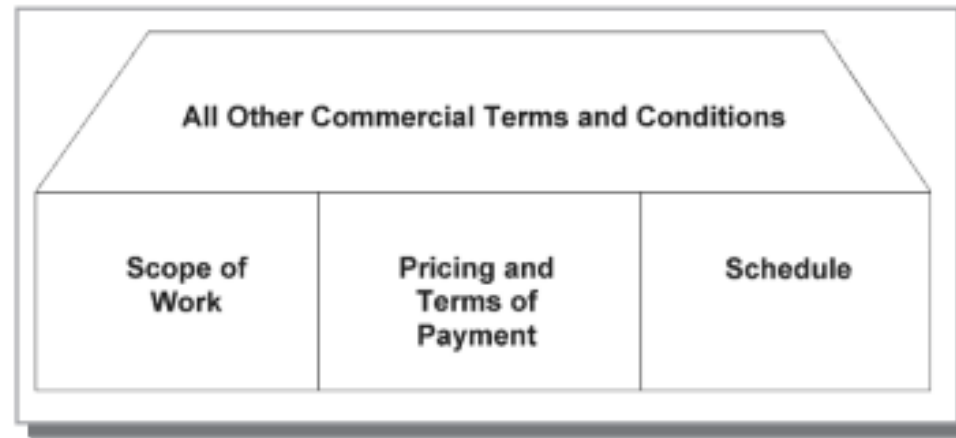
- ❑ In other terms, the **doctrine of privity** means that a **contract cannot**, as a general rule,
confer rights or impose obligations arising under it on **any party other** than those that are the **parties to it**.
- ❑ As to the principles of **privity**, in common law there is the principle that **consideration must move** from the promisee and that **only a promisee may enforce the promise**,
meaning that if the **third party is not a promisee** he is **not privy** to the contract

Major phases of contracting



روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت

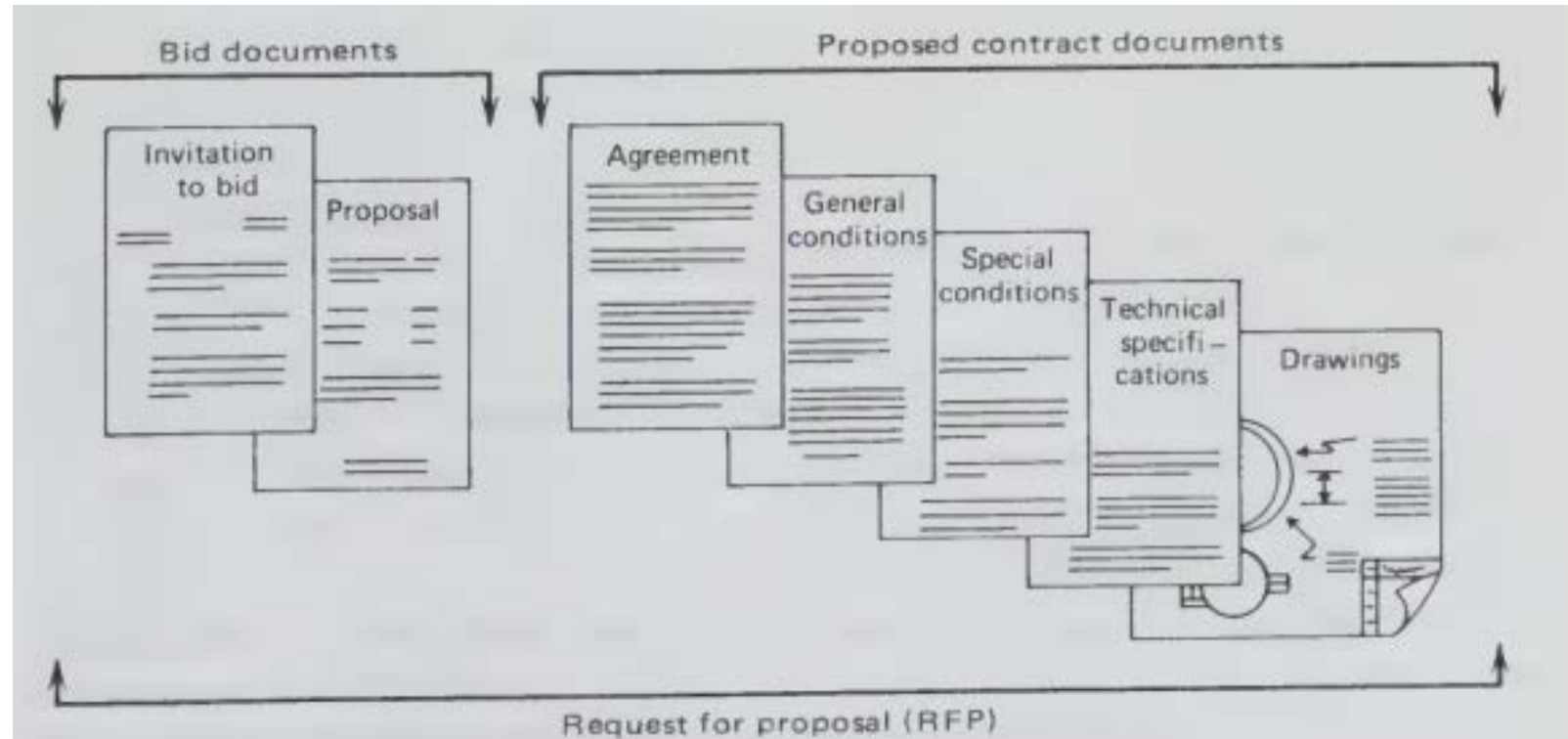
Operational interpretation rules



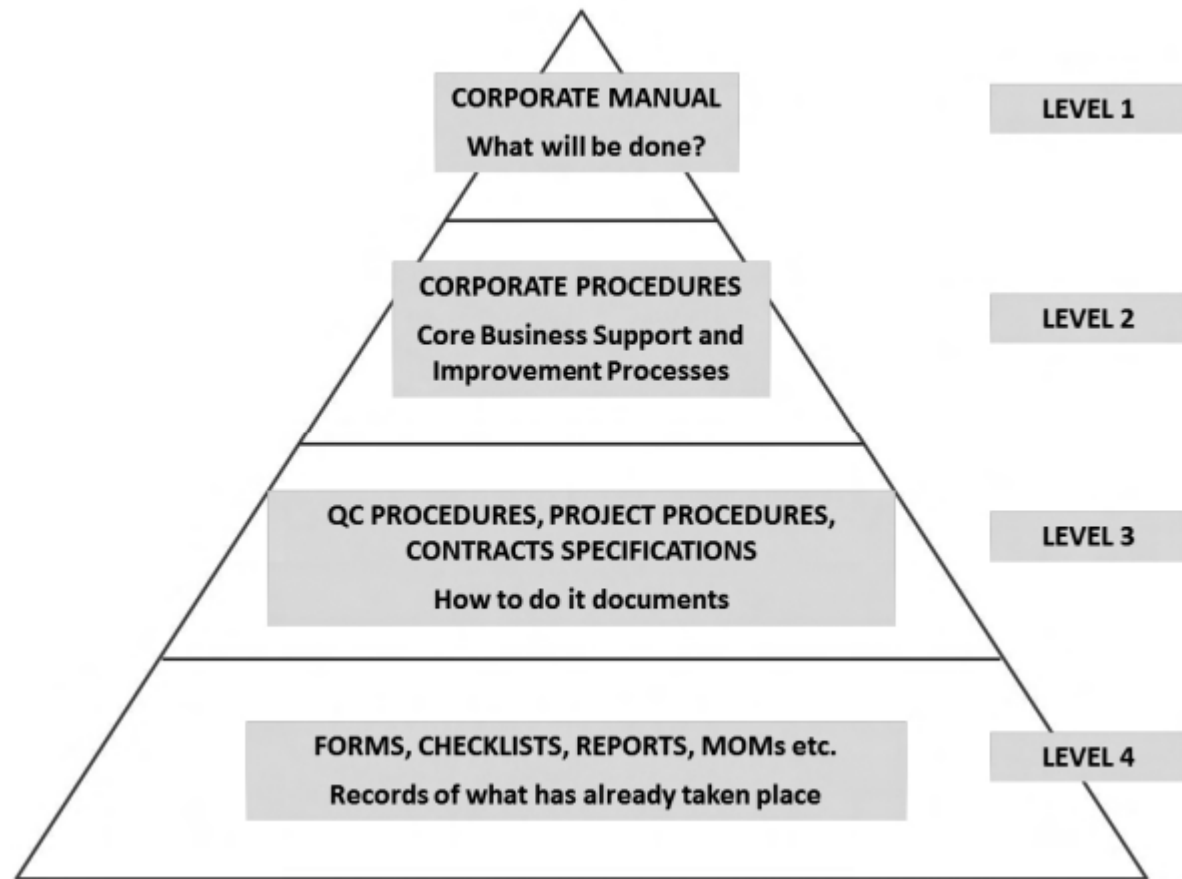
Three Foundation Stones of a Contract

روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت

Typical bidding and contract documents



Hierarchy of documents



قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت ایران

قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت

قراردادهای پیمانکاری عمرانی در پروژه‌های صنعت ساخت، از پیچیده‌ترین و پرریسک‌ترین قراردادهای هستند. در حقوق ایران، این قراردادهای تابع قوانین و دستورالعمل‌های مختلفی است که در ادامه به برخی از آنها اشاره می‌گردد:

- ☐ قانون مدنی
- ☐ قانون برنامه و بودجه کشور
- ☐ قانون محاسبات
- ☐ نظام فنی و اجرایی کشور
- ☐ قانون برگزاری مناقصات
- ☐ شرایط عمومی پیمان
- ☐ و سایر قوانین دیگر

قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت

تعریف طرح عمرانی

مطابق بند ۱۰ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه:

"منظور 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 بااعتبار معین برای تحقق بخشیدن به هدف‌های برنامه عمرانی پنج‌ساله به صورت سرمایه‌گذاری ثابت شامل هزینه‌های غیرثابت وابسته در دوره مطالعه و اجرا و یا مطالعات اجرا می‌گردد و تمام یا قسمتی از هزینه‌های اجرای آن از محل اعتبارات عمرانی تأمین می‌شود."

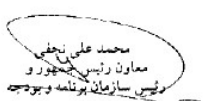
قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت

تعریف پروژه

بند ۴ از ماده ۱ دستورالعمل نظارت بر اجرای ماده ۳ قانون حداکثر استفاده از توان فنی، مهندسی، تولیدی، صنعتی و اجرای کشور اذعان می‌دارد:

"پروژه عبارت است از مجموعه فعالیت‌های هدف‌دار (مهندسی، تدارکات، اجرا و راه‌اندازی) که منجر به احداث یک واحد جدید، توسعه و اصلاح یک واحد موجود برای افزایش ظرفیت و یا اصلاح و بهبود کیفیت محصول، افزایش تجهیزات و امکانات، باهدف خدمات‌رسانی بیشتر گردد."

قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت

 جمهوری اسلامی ایران سازمان برنامه و بودجه	
شماره: ۱۰۳/۱۰۸۵۴/۸۴۳	بخشنامه به دستگاههای اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران
تاریخ: ۱۳۷۸/۳/۳	
موضوع: ابلاغ موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمانها و مقررات آنها	
به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، آیین نامه اجرایی آن و نظام فنی و اجرایی طرحهای عمرانی کشور (مضوبه ۵۱۳۸۹۸/ت/۲۲۵۲۵ ه.ت و وزیران)، به پیوست، موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان کارهای پیمانکاری و مقررات مربوط به آنها که از نوع گروه اول (لازم الاجرا) به شمار می رود، ارسال می شود 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 مورد نظر خود را به سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد می نماید تا پس از تأیید سازمان برنامه و بودجه، به مورد اجرا گذاشته شود. پیمانهای حمل و نقل، پیمانهای خرید مصالح، تجهیزات و ماشین آلات و پیمانهای تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیشتر از ۷۵ درصد برآورد هزینه آنها مربوط به تهیه تجهیزات و ماشین آلات است، مشمول این بخشنامه نیست.  محمد علی نافسی معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه	

تعریف کار

بند الف ماده ۱۲ شرایط عمومی پیمان در تعریف اشعار می دارد:

"کار عبارت از مجموعه عملیات، خدمات یا اقدامات موردنیاز، 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 نگهداری موضوع پیمان انجام می شود."

قوانین رایج در پروژه‌های صنعت ساخت

تعریف مقاطعه کار

بر اساس ماده ۱۲ قانون مالیات‌برد درآمد:

"مقاطعه کار به اشخاصی اطلاق می‌شود که در ضمن عقد قرارداد یا پیمان یا صورت‌مجلس مناقصه، انجام هر گونه عمل یا فروش کالایی را با شرایط مندرجه در قرارداد یا پیمان یا صورت‌مجلس مناقصه در قبال مزد یا بها و به مدت معین تعهد نمایند."

انواع قرارداد

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

در حقوق ایران، قراردادهای (عقود)، بر اساس معیارهای مختلف به دسته‌بندی‌های مختلفی تقسیم می‌شوند. در ادامه به برخی از این تقسیم‌بندی‌ها که بیشتر کاربرد دارند اشاره می‌شود.

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیار

عقد لازم:

در یک تقسیم‌بندی کلی، عقود و قراردادهای به لازم و جایز تقسیم می‌شوند. مبنای این تقسیم‌بندی از نقطه نظر فسخ قرارداد است. ماده ۱۸۵ قانون مدنی عقد لازم را عقدی تعریف نموده است که:

"هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد، مگر در موارد معینه."

از این ماده استنباط می‌شود که عقد لازم عقدی است که فسخ آن به دلیل یا سبب نیاز دارد.

از آنجاکه موارد و اسباب حق فسخ در عقد لازم توسط قانون معین شده، قانون‌گذار تعبیر "موارد معینه" را به کار برده است.

لذا حق فسخ به موجب قرارداد یا قانون است و هر یک از طرفین می‌بایست در صورت اقدام به فسخ مشروع بودن آن را ثابت نمایند.

در ادبیات حقوقی ((اختیار فسخ))، ((خیار فسخ)) یا ((حق فسخ))، همان سبب فسخ است که به استناد آن می‌توان عقد را فسخ نمود.

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیار

عقد لازم:

ذات عقد و قرارداد این است که طرفین نسبت به مفاد آن ملزم و متعهد باشند، بدیهی است که در غیر این صورت نظم عمومی و جایگاه تعهدات و قراردادهای مخدوش می‌گردد.

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیاری

عقد جایز:

با اینکه ملزم بودن طرفین به رعایت تعهدات قراردادی، در مواردی خاص شاید اقتضا داشته باشد که برخی از ترتیبات قراردادی بین طرفین الزام‌آور نباشد به این جهت ((عقود جایز)) در فقه و به تبع آن در حقوق ایران مورد شناسایی قرار گرفته است. عقد جایز عقدی است که هر یک از طرفین قرارداد، بتوانند آن را بدون سبب فسخ کند که این موضوع در ماده ۱۸۶ قانون مدنی اشاره شده است:

"عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند."

منظور از واژه هر وقت این است که هر کدام از طرفین می‌تواند بدون اینکه به سبب یا دلیل خاصی نیاز باشد، آن را بر هم بزند؛ لذا خیار فسخ یا شرط فسخ در عقد جایز جایگاهی ندارد.

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیار

عقد خیار:

به‌طور کلی عقود بر اساس حق فسخ به دو دسته جایز و لازم تقسیم می‌شوند. لکن در ماده ۱۸۸ قانون مدنی به عقد خیار اشاره شده است، که همان عقد لازم می‌باشد که به طرفین یا شخص ثالثی حق فسخ داده شده است.

ماده ۱۸۸ قانون مدنی:

"عقد خیار آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد."

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیاری

سکوت یا عدم تصریح قانون‌گذار در نوع عقد یا قرارداد به منزله چیست:

لازم؟

جایز؟

خیاری؟

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود لازم، جایز و خیار

برای پاسخ به سوال باید به یک اصل اساسی در فقه اسلامی و حقوق ایران به نام اصل لزوم اشاره کرد. اصل لزوم به این معنا است که به‌طور کلی، هر عقدی که منعقد می‌شود، لازم الاتباع است و هیچ یک از طرفین بدون رضایت طرف دیگر حق فسخ یا لغو آن را ندارد. این اصل در حقوق ایران به‌عنوان یک قاعده اساسی در حقوق قراردادهای وجود دارد و به‌موجب آن بعد از عقد قرارداد، طرفین ملزم به اجرای تعهدات خود هستند.

از طرفی ماده ۱۸۸ قانون مدنی نیز به عقیده برخی از حقوق‌دان‌ها ناظر بر این اصل می‌باشد. "عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آن‌ها لازم الاتباع است، مگر اینکه به رضایت طرفین اقاله شود یا به علت قانونی فسخ شود."

لذا بر این اساس، جایز بودن عقد نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد، اما لازم بودن آن نیاز به تصریح ندارد.

مروری بر برخی از تقسیم بندی قراردادهای

عقود معین و نامعین

تقسیم عقود و قراردادهای به معین و نامعین به صراحت در قانون مدنی ذکر نشده است. اما عقود معین عقود هستند که در قانون مدنی به صورت اختصاصی برای هر کدام قواعد وضع شده است. در مقابل آنها عقود نامعین هستند که کمتر مورد توجه قرار گرفته و قانون گذار برای آنها قواعدی اختصاصی وضع نکرده است.

برخی از عقود معین در قانون مدنی به شرح ذیل است:

"بیع، معاوضه، اجاره، وکالت، صلح، هبه..."

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود عهده‌ای و تملیکی

عقد عهده‌ای به قراردادی اطلاق می‌شود که محور اصلی آن ایجاد تعهد برای طرفین یا یکی از آنها است. عقود عهده‌ای باعث ایجاد تعهد می‌شوند و بنابراین بعد از انعقاد عقد باید تعهد مزبور ایفا یا اجرا شود. در عقود عهده‌ای همواره این احتمال وجود دارد که قرارداد توسط متعهد نقض شود و وی از انجام تعهد خودداری کند یا به دلایل دیگری انجام تعهد ممتنع گردد.

عقد تملیکی به قراردادی اطلاق می‌شود که محور اصلی آن انتقال مال از شخص به شخص دیگری است، به عبارت دیگر، عقد باعث انتقال مالکیت مال به طرف دیگر می‌شود و مال از مالکیت یک طرف خارج می‌شود و به تملیک دیگری در می‌آید. عقد بیع جز عقود تملیکی است.

مروری بر برخی از تقسیم‌بندی قراردادهای

عقود منجز و معلق

عقد منجز عقد یا قراردادی است که به شرط یا قیدی منوط نیستند. اکثر عقود منجز هستند.

در ماده ۱۸۹ قانون مدنی اینجنین به این نوع عقد اشاره شده است:

"عقد منجز آن است که تأثیر آن بر حسب انشا موقوف به امر دیگری نباشد."

همانند اینکه یک قطعه زمین طی عقد بیع به فروش می‌رسد و به محض انعقاد عقد، انتقال مالکیت فروش به مشتری محقق می‌شود و قرارداد

به نحوی انشا نشده است که تأثیر آن به تحقق شرط دیگری منوط گردد.

عقد معلق، قرارداد یا عقدی است که منوط به تحقق شرطی گردد.

در ادامه ماده ۱۸۹ قانون مدنی اشاره شده است که در صورت موقوف بودن قرارداد به امر دیگر، عقد معلق خواهد بود.

این شرط تعلیقی را شرط متأخر نیز می‌نامند.

معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

قراردادهای مورد استفاده در پروژههای عمرانی از جهات مختلف تقسیم‌بندی‌هایی دارد که به برخی از آنها اشاره می‌شود.

از نظر روش و عوامل اجرایی دخیل در اجرای پروژه:

☐ تک عاملی

☐ دو عاملی

☐ سه عاملی

☐ چهار عاملی

☐ مشارکتی

معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

تک عاملی

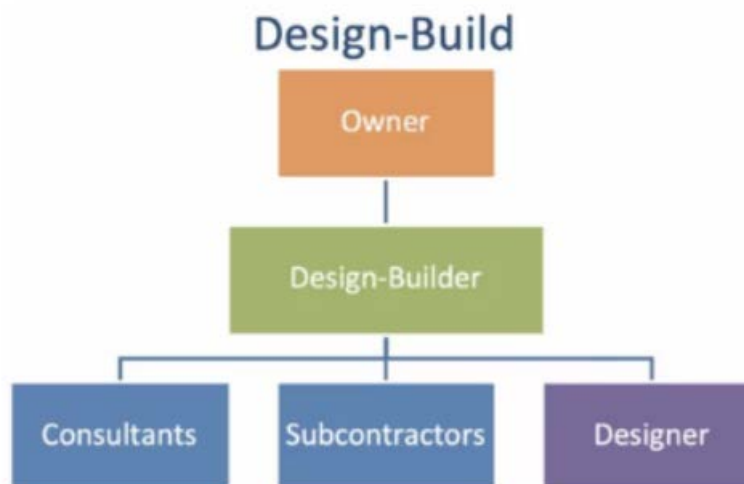
این نوع قرارداد که به **امانی** یا **خود اجرا** نیز معروف است، تنها یک عامل کارفرما وجود دارد و تمام مراحل اجرای پروژه توسط عوامل و تجهیزات کارفرما انجام می‌گردد.

این عوامل شامل نیروی انسانی متخصص جهت طراحی و نظارت بر اجرای کار، نیروی کار و همچنین ابزار و ماشین‌آلات و خرید مصالح است.

معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

دو عاملی

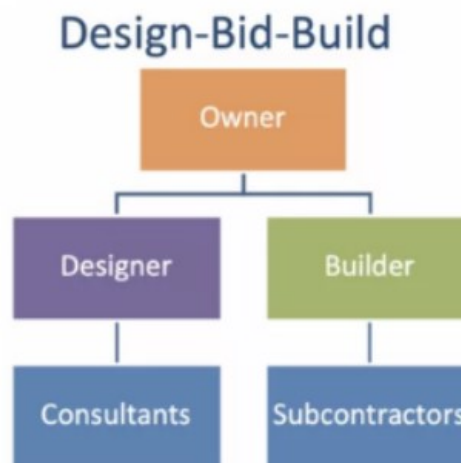
این نوع قرارداد که به طرح و ساخت نیز معروف است، یک عامل کارفرما و عامل دیگر که وظیفه طرح و ساخت پروژه را به صورت توأمان را برعهده می گیرد.



معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

سه عاملی

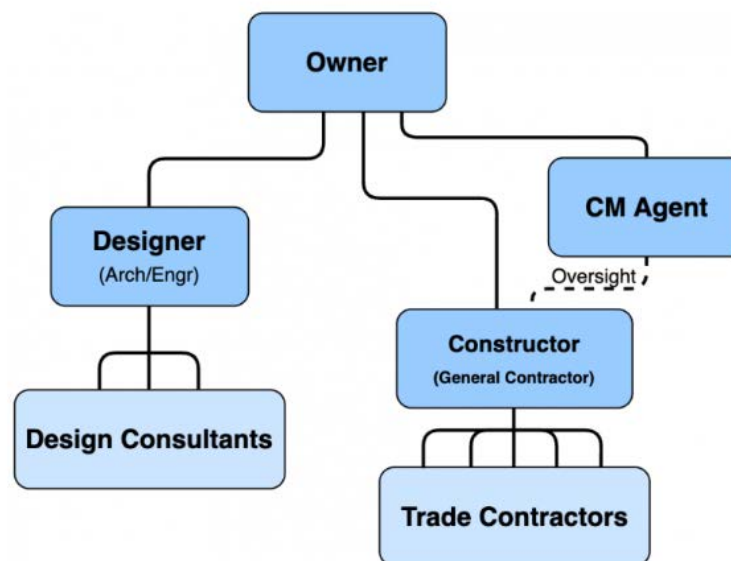
این نوع قرارداد که به روش سنتی یا رایج نیز معروف است، توسط سه عامل؛ کارفرما، پیمانکار و مشاور، اجرا می‌گردد. در این روش کارفرما وظیفه تأمین مالی، پیمانکار وظیفه اجرای کار و مشاور وظیفه طراحی و نظارت بر پروژه را بر عهده دارد.



معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

چهار عاملی

این نوع قرارداد در حقیقت همان ارکان سه عاملی را دارد به علاوه یک رکن اضافه که همان عامل چهارم یا مدیر طرح است.



Design only services

- ❑ One obvious **category of services** is design only, which pertain to **owner-A/E contracts**.
- ❑ The use of the **modifier "only"** distinguishes this category of contract service from another called **design-construct (design-build)**.
- ❑ The **creation** of drawings and specifications is a **necessary part** of the design process.
- ❑ Thus, design only is normally understood to include the preparation of a **complete set** of drawings and specifications used to secure bids and to construct the project.

Design only services

❑ **Design only contracts** may also include **assisting** the **owner** in

1. obtaining and evaluating bids for the purpose of awarding a construction contract,
2. providing general inspection services during construction, and
3. providing monthly certified estimates of construction work satisfactorily performed.

❖ These **estimates** are the basis of monthly progress payments and final payment to the construction contractor.

❑ Such contracts **seldom require** continuous on-site presence of the designer during construction or exhaustive site inspections to ensure compliance with the drawings and specifications.

❖ **Only** such inspection services necessary to **reasonably assure** general compliance are normally required under a **design only contract**.

Construct only services

- ❑ The **second obvious** kind of contractual service is construct only, pertaining to **owner-contractor contracts**.
 - ❖ This is the typical service provided by **construction contractors**.
- ❑ It includes assuming **full contractual responsibility** to perform the work according to the **requirements** of the drawings and specifications.
- ❑ Again, the modifier "**only**" is used to distinguish pure construction contracts from design-construct contracts.

Design-Construct only services

- ❑ A **hybrid** form of contract has become **prominent**, where the contractual services of design only and construct only contracts are **incorporated** into design-construct contracts, sometimes called design-build contracts.
- ❑ Therefore, the owner enjoys the advantage of **dealing** throughout with **only one party**, which has **complete responsibility**.
 - ❖ A number of **companies** furnish complete design-construct services using their own forces.
 - ❖ **Other companies** market design-construct services as joint ventures or by using a subcontract to provide **part of the required** services.
 - ✓ An A/E **may form** a joint venture with a construction contractor or enter into a subcontract for the construction portion of the overall project with a construction contractor.
 - ✓ **More commonly**, reciprocal arrangements are made with the construction contractor in the lead role.

Design-Construct only services – Example

- ❑ Design-construct contracts can be very large and complex. One such contract in the heavy engineering field was the North Fork Hydroelectric Project on the Stanislaus River in central California completed for the Calaveras County Irrigation District in the late 1980s.
- ❑ This \$450-million project consisting of a complex of dams, tunnels, and powerhouses was built by a joint venture of two large construction contractors who entered into a subcontract with a leading A/E to provide the extensive design engineering services required.
- ❑ An even larger (\$1.2 billion) design-construct contract was undertaken to design and build a rapid transit system for the City of Honolulu.
 - ❑ The contract consisted of three phases for preliminary design, final design and construction, and an initial period of system operation. The contracting parties were the City and County of Honolulu and a joint venture of four large engineering and construction companies.

Turnkey and Fast-Track Design-Construct Services

- ❑ The **two buzz words** often used in connection with design-build contracts are turnkey and fast-track.

ACEMI

Turnkey and Fast-Track Design-Construct Services

- ❑ Turnkey refers to a type of design-construct contract where the contractor performs **virtually every task** required to produce a finished, functioning facility.
 - ❖ This includes, in **addition** to the normal design-construct duties,
procuring all permits and licenses and procuring and delivering all permanent machinery or equipment that may be involved.

Turnkey and Fast-Track Design-Construct Services

- ❑ It would not be unusual for an owner who had contracted on a design-construct basis for a complete hydroelectric power station to furnish the turbines, generators, transformers, and switchgear, requiring the contractor to design and construct the balance of the facility (including furnishing all other necessary equipment and materials) around this owner-procured permanent equipment.
 - ❖ Such a contract would be a design-construct contract, but it would **not be a turnkey contract**.
 - ✓ If the contractor also **furnished the equipment** items just listed, the design-construct contract would also be a **turnkey contract**.

All turnkey contracts are necessarily design-construct, but many design-construct contracts are not turnkey.

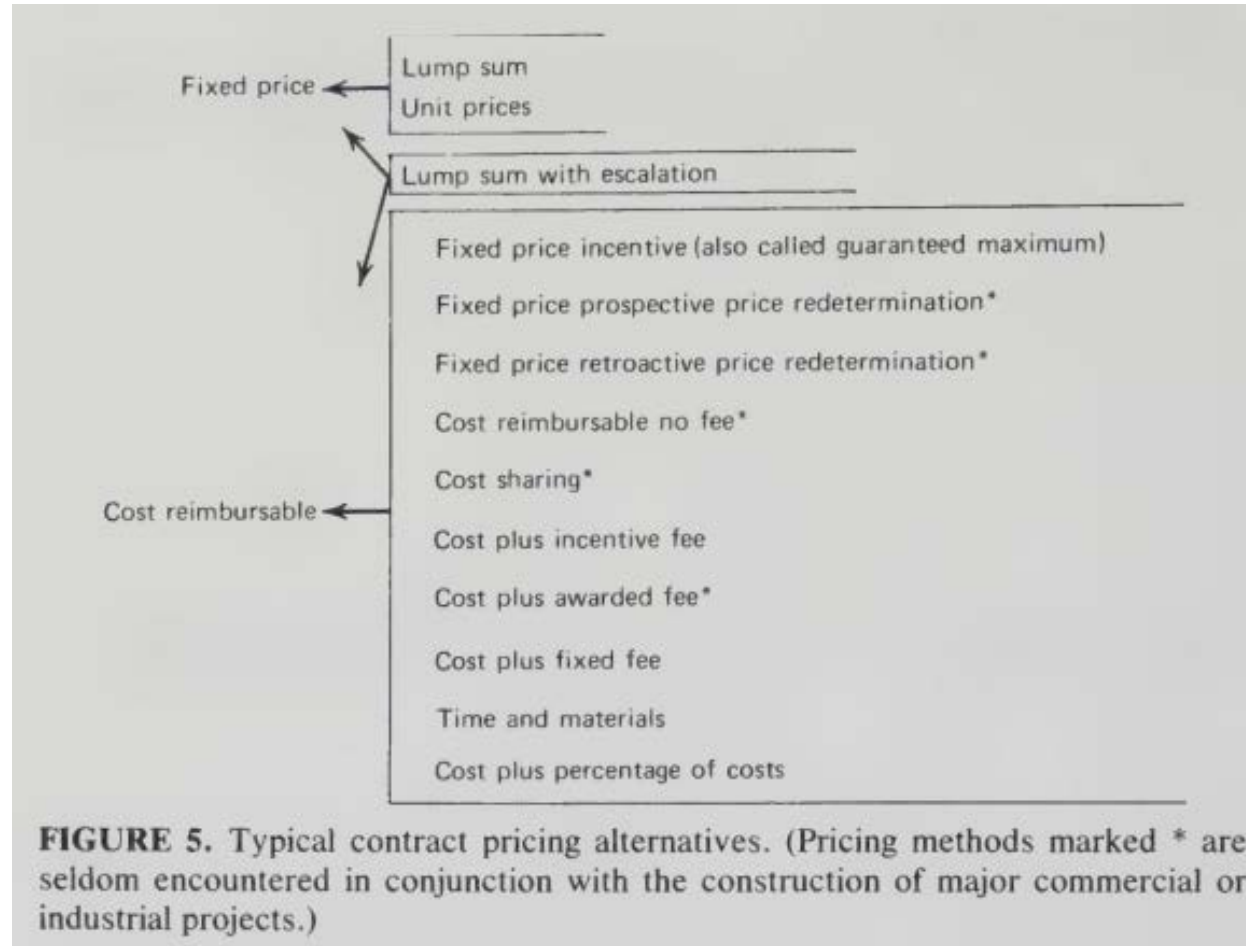
Turnkey and Fast-Track Design-Construct Services

- ❑ A **fast-track project** is one in which the construction phase is **started** at a point when only limited design work has been **completed**.
 - ❖ *For example, site grading and structure excavation begins when foundation design work is complete, but design work for all subsequent elements of the project is in progress but incomplete.*
- ❑ Since "time is money," fast-track project delivery offers considerable potential **savings to an owner**.

Construction management Services

- ❑ The final type of contract service involved in construction-related contracts is **construction management**, pertaining to owner-construction manager contracts.
- ❑ A **distinction** should be made between this use of the term construction management as
 1. an **administrative service** performed for an owner and
 2. the meaning of that term as it relates to the **direct management of construction operations** by a construction contractor's organization.
- ❑ Although many of the **same professional qualifications** are required, the two activities are distinctly different.

Types of contract

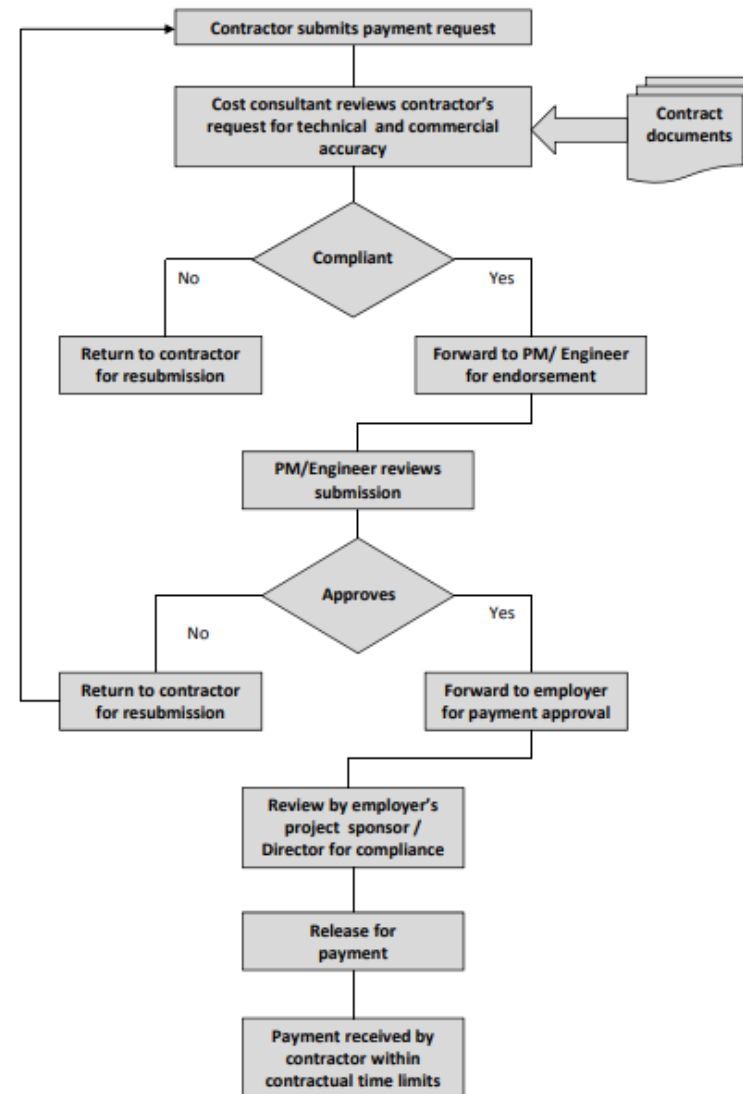


Target estimate contract

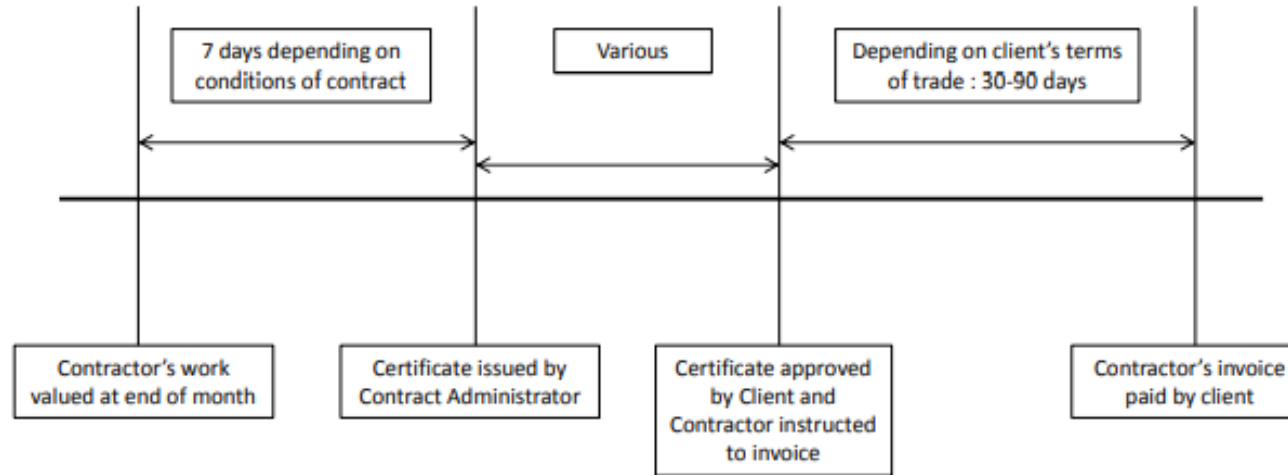
- ❑ This is **another form of contract** which specifies a penalty or reward to a contractor, depending on **whether the actual cost** is greater than or less than the contractor's estimated direct job cost.
- ❑ Usually, the percentages of savings or overrun to be shared by the employer and the contractor are **predetermined** and the project **duration** is **specified in the contract**.
- ❑ **Bonuses or penalties** may be stipulated for different project completion dates.

روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت

Procedure for interim payment to the contractor



Timeline for processing interim payment certificates



Standard Forms of Contract

- ❑ Standard forms of contract account for the **bulk of contracts** made in business agreements and construction contracts.
- ❑ The standard clauses in these contracts have been **settled over the years** through **negotiation** by clients, engineers and lawyers and have been **widely adopted** because experience has shown that they **facilitate the commercial and contractual conduct** between the parties.

Standard Forms of Contract

- ❑ The most cited reasons for using standard forms, and the reasons for their longstanding popularity, include:
 1. Reduced drafting time.
 2. Provision of a checklist of items to be agreed between the parties.
 3. Provision of a negotiation benchmark.
 4. Benefit from case law on the interpretation of terms and/or the impact of legislative change.
 5. The benefit of familiarity.

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

- ❑ While these forms offer many advantages, the **key is to use them correctly**.
- ❑ The forms can also vary in complexity, with many publishers providing forms for small projects, projects of limited scope and even forms with specific environmental or sustainability goals.
- ❑ Publishers also **draft forms in a series** that are meant to work together.
- ❑ Mixing and matching incompatible forms, failing to review the incorporated additional documents, or simply using the wrong form for the parties or project involved can be problematic.

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

❑ The main factors that are considered for the selection of the form of contract are:

- ❖ Speed in terms of design and construction.
- ❖ Cost certainty.
- ❖ Dealing with complexity.
- ❖ Client's involvement.
- ❖ Capacity for variations.
- ❖ Clarity of remedies.
- ❖ Separation of design and management.

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

- ❑ It is often the case that the **only additions** and **changes needed** are the formation of the ‘**Contract Particulars**’, also called ‘**Particular Conditions**’ and ‘**Contract Data**’,
i.e. the portion of the standard form allocated to details such as party names, completion dates, liquidated damages rates, insurance details and special clauses related to specific criteria of the works.

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

Item	Sub-Clause	Data
Documents forming the contract listed in order of priority	1.1.1	• Form of agreement • Appendix to the agreement (<i>Appendix 1</i>) • Particular conditions attached as <i>Appendix 2</i> to the agreement • General conditions attached as <i>Appendix 3</i> to the agreement • Specifications attached as <i>Appendix 4</i> to the agreement • Drawings attached as <i>Appendix 5</i> to the agreement • Bills of quantities attached as <i>Appendix 6^a</i>
Commencement date	1.1.7	14 days from signing the agreement ^b
Time for completion	1.1.9	12 months from the commencement date
Law of the contract	1.4	The laws of the country
Language	1.5	English
Authorized person (the employer's representative)	3.1	
Name and address of employer's representative (the project manager/consultant)	3.2	
Name and address of the contractor's representative	4.2	
Performance security	4.4	5% of the contract sum ^c stated in the agreement
Requirements for the contractor's design	5.1	N/A
Programme: time for submission and form of programme	7.2	Within 7 days of the commencement date and using the Gantt chart
Amount payable due to failure to complete the works within the time for completion	7.4	USD xx per day, but not to exceed 10% of the contract price
Period of notifying defects	9.1 and 11.5	365 days calculated from the date stated in the notice under sub-clause 8.2
Payment terms	11.2 and 11.3	Monthly progress invoices based on a percentage of completion as per the approved inspection requests
Retention	11.3	5–10% of each interim payment certificate

(continued)

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

Item	Sub-Clause	Data
Advance payment amount	11.3	(xx)% of the contract sum stated in the agreement against the bank guarantee
Currency of payment	11.7	USD
<i>Insurances:</i>	14.1	<i>Amount cover:</i>
Contractors' all risk (CAR) insurance		The sum stated in the agreement
Third-party injury to persons and damage to property		To be agreed
Workmen's compensation		As per country law

This table is generic and is included here only to show an example of how contract data is used

^aThe appendices in this table to be used as an example only. The numbering and their nominations can change according to the contract manager in charge of drafting the contract

^bThe dates and number of days are only indicative and can be changed as per agreement of the parties

^cPerformance security is typically 5% of the contract amount

Guidance for Using Suitable Forms of Contract

❑ Some **common mistakes** in using standard forms of contracts include:

1. **General contractors** failing to use **subcontractor agreements** that are compatible with the language of the standard forms and that pass through the required obligations, **such as** insurance limits, adding additional liability and requiring consolidated arbitration or using no written subcontractor agreements at all. **This puts the general contractor** in breach of the client agreement **before construction even starts**.
2. Making **major modifications** to a standard form, such as the AIA A101 and the A201 **without making any needed revisions** to the incorporated documents.
3. **Simply using the wrong form**, such as hiring a structural engineer using an architect's contract form without changing the standard scope of work,
thus making the engineer, at least technically, responsible for the architect's management of construction.

Key Tips on Amending a Standard Form: Special Conditions

- ❑ Amending standard forms of contract is done by **creating Special Conditions**, also called Particular Conditions, which form a **set of conditions** that supplement or add to the standard forms of contract as published—called **General Conditions**.
- ❑ **Special conditions** supersede the **general conditions** and are considered **more important in terms** of reliance upon them in **case of a conflict** between the conditions as set in the Special Conditions and General Conditions.

Key Tips on Amending a Standard Form: Special Conditions

❑ When amending standard forms:

- ❖ Only make amendments that are **strictly necessary** to comply with the parties' requirements.
- ❖ If the guidance notes to the **standard form recommend** a particular way of making amendments, **follow the recommended practice** wherever commercially possible.
- ❖ If the **client is making amendments**, remember these may have the **effect of increasing the contract price**.
- ❖ Note that amendments to one clause may have a **consequential effect** on other clauses including the **clause numbering**.
- ❖ Note also that amendments to the conditions of contract may necessitate **amendments to ancillary documents such as agreements** for lease, financing documents, bonds and guarantees.
- ❖ Always attach to the **contract copies of the agreed forms of ancillary documents**.

Key Tips on Amending a Standard Form: Special Conditions

❑ When amending standard forms:

- ❖ If **amending a subcontract**, **remember to delete** inappropriate main contract terms which may otherwise be incorporated by reference.
- ❖ Make sure the **subcontract contains appropriate limitations** of liability, normally by reference to the **subcontract price**.
- ❖ Take **legal advice** on **complex amendments** or when you are **unsure** of the effect of an amendment.
- ❖ Make sure that the appendices or contract and other essential contract documents are **properly completed**; otherwise, the **contract may be unworkable or ineffective**.
- ❖ If a contract has to be **varied after it has been signed**, make sure the variation is made by **authorized representatives** of the parties in accordance with the requirements, if any, specified in the contract.

موضوع قرارداد

موضوع قرارداد

در نظام حقوقی ایران، موضوع قرارداد به عنوان یکی از ارکان اساسی صحت قراردادهای، نقش کلیدی در اعتبار و اجرای توافق بین طرفین دارد. این مفهوم در مواد مختلف قانون مدنی ایران مورد توجه قرار گرفته است.

موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد، تعهد یا مالی است که طرفین قرارداد درباره آن توافق می کنند. به عبارت دیگر، آن چیزی است که متعهدله حق مطالبه آنها را دارد و متعهد موظف به انجام یا پرداخت آن است.

برای مثال در قرارداد پیمانکاری، انجام کار مثل ساخت پل موضوع قرارداد محسوب می شود.

موضوع قرارداد

شرایط موضوع قرارداد در نظام حقوقی ایران

برای اینکه موضوع قرارداد معتبر باشد، باید دارای شرایط ذیل باشد:

- ☐ شفافیت (معین بودن)
- ☐ امکان پذیر بودن
- ☐ مشروعیت (عدم مخالفت با قانون و شرع)

موضوع قرارداد

شفافیت موضوع قرارداد

در حقوق ایران، شرط شفافیت موضوع قرارداد از ارکان اساسی صحت قرارداد محسوب می‌شود و عدم رعایت آن می‌تواند به بطلان قرارداد منتهی گردد. این شرط در ماده ۲۱۶ قانون مدنی تصریح شده است:

"مورد معامله باید مبهم نباشد، مگر در موارد خاص که علم اجمالی به آن کافی است."

شفافیت از چند منظر قابل بررسی است:

❑ ابهام ذاتی نداشته باشد، طرفین و دادگاه بتوانند مصداق آن را دقیقاً شناسایی کنند؛

❑ اختلاف نظر در تفسیر آن به حداقل برسد؛

❑ قابلیت اجرا داشته باشد.

موضوع قرارداد

شفافیت موضوع قرارداد

اگر موضوع معامله مبهم باشد، اولاً مشخص نیست که طرفین در مورد چه چیزی توافق کرده‌اند و ثانیاً معلوم نیست در صورت تخلف، دادگاه نسبت به انجام چه چیزی حکم به الزام صادر کند. به این جهت در ماده ۲۱۶ قانون مدنی صراحتاً بیان شده است که:

"مورد معامله باید مبهم نباشد."

موضوع بیشتر عقود و معاملات مال یا عمل است که گاهی از آن به کالا و خدمات نیز تعبیر می‌شود. قرارداد پیمانکاری متضمن تعهد به انجام عملیات ساخت است، قرارداد مشاوره در مورد تعهد به انجام خدمات مشاوره‌ای است. در هر صورت، چه موضوع قرارداد مال یا عمل باشد، مورد قرارداد باید معلوم باشد تا مشخص شود طرفین دقیقاً روی چه چیزی توافق کرده‌اند و در صورت نیاز بتوان قرارداد را از طریق مراجع صالح به اجر درآورد. ماده ۲۱۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد مورد معامله نباید مبهم باشد. اینکه چگونه می‌توان از مورد معامله رفع ابهام کرد و از چه طریقی این امر امکان‌پذیر است به موضوع بستگی دارد.

موضوع قرارداد

شفافیت موضوع قرارداد

کالاها و خدمات موضوع قرارداد معمولاً از طریق بیان جنس، وصف و مقدار معلوم می‌شود. جنس و وصف را می‌توان از طریق مشاهده، توصیف یا نمونه معلوم کرد. اما برای تعیین مقدار باید از معیار و میزانی استفاده کرد که عرفاً برای تعیین مقدار کالاها یا خدمات مشابه به کار می‌رود. اهمیت موضوع به قدری زیاد است که هرگاه موضوع معامله از جمیع جهات مجهول باشد، معامله باطل است.

موضوع قرارداد

امکان پذیر بودن

در نظام حقوقی ایران امکان پذیر بودن موضوع قرارداد یکی از ارکان اصلی موضوع قرارداد است و در مواد مختلف قانون مدنی مورد تأکید قرار گرفته است. ماده ۲۱۴ قانون مدنی اشعار می دارد:

"مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از متعاملین، تعهد تسلیم یا ایفای آن را می کنند."

موضوع قرارداد باید وجود خارجی داشته باشد یا اینکه قابلیت تحقق در آینده را داشته باشد. به عبارت دیگر زمان عقد موجود باشد یا حداقل در آینده قابل تحصیل و تحقق باشد، مثل فروش محصولات آینده یک کشاورز.

اگر موضوع قرارداد عمل است (مثل انجام کار)، باید قابل انجام باشد. مثل تعهد به اجرای ساخت پل برای کارفرما توسط پیمانکار.

ممنوع نبودن توسط قانون یا شرع

موضوع قرارداد نباید از نظر شرعی یا قانونی ممنوع باشد.

Contract intent

- ❑ In some instances, **courts** will consider
 1. the **actual wording** embodied in a contract and also
 2. the **intent** of the contract.
- ❑ The **intent** of the contract is often a **vague concept**, but in general it is the **presumption of what one party** wanted to have done **when entering** the contract.
- ❑ It is often **difficult to comply** with the **intent** of the contract if that **intent is not clearly embodied** in the plans and specifications.
- ❑ **Courts would prefer** to have **clear language** in contracts so that the issue of intent need not be addressed as a **separate matter**.

Contract intent – Example

- ❑ The case of Knier v. Azores Construction Co. and Everett S. M. Brunzell Corp. (368 P.2d 673) examined the issue of intent on a project involving moving and remodeling a motel.
- ❑ A subcontract was awarded to Knier to paint the motel. The scope of the contract stated, “It is the **general intent** of these specifications that the work involved entails the moving of the existing motel units to the designated site. These buildings to be assembled and/or re-erected in the manner to present a final completed, habitable, operating facility in its entirety.
- ❑ All repairs . . . to be completed in a workmanlike, acceptable manner presenting in effect a newly built structure similar to its appearance while it was being operated as The Stage Coach Motel on Highway 40.” The painting specifications stated, “**Doors and windows to be trimmed in white.**
- ❑ All interiors to have **touchup work** where patching or other damage occurs.” Knier fully painted the exterior of the motel units as stipulated in the specifications, **but only did touchup painting** on the interior walls.

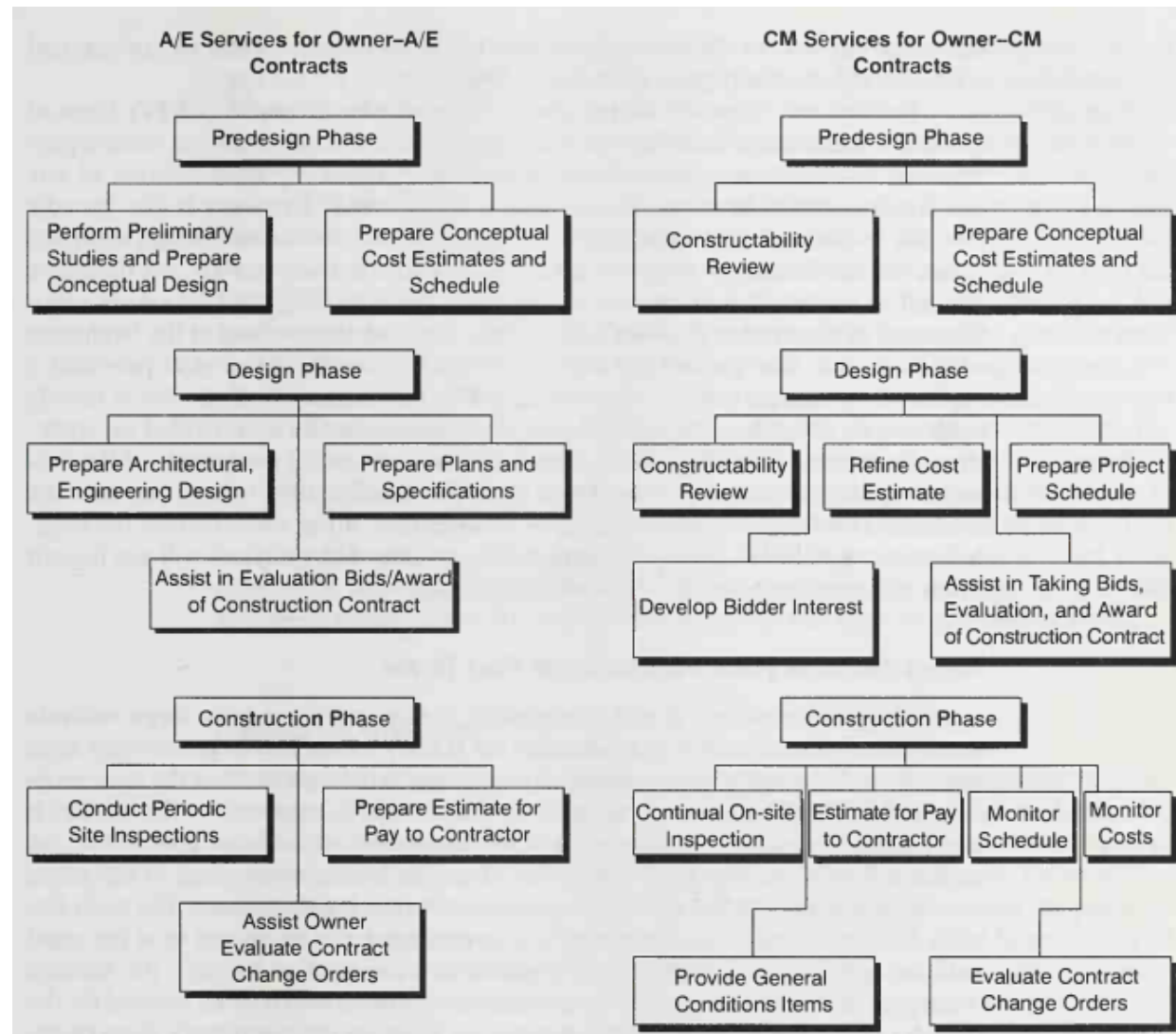
Contract intent

- ❑ Azores and Brunzell felt that the interior should be fully painted in order to restore the motel to the quality that existed when it was “The Stage Coach Motel.” When final payment was denied due to this disagreement, Knier filed suit. The court reviewed the intent provision and the painting specification describing the touchup painting.
- ❑ Azores and Brunzell claimed that the motel did not have the appearance of the motel when it was The Stage Coach Motel.
- ❑ Knier defended his position by stating that he had followed the painting specification, and argued that touching up is quite different from repainting. The Supreme Court of the State of Nevada agreed with Knier.
- ❑ The intent provision was general and did not specifically mention the painting requirements, but the painting specifications were quite specific. Since Knier had followed the painting specification, he had complied with the contract.

General scope of the contract

- ❑ The **general scope of the contract** means the size, type of construction work, and the intended purpose of the work to be contracted for, as contemplated by the government and the contractor when the contract was signed.
- ❑ **Changes outside this intended general scope are not permitted.**
 - ❖ *For instance, adding the construction of a boiler house for a steam heating system to a contract for the grading and paving of a parking lot would be a change beyond the scope of the contract, whereas simply changing the configuration of the parking lot on the same site would not be.*
 - ❖ *Adding quantities of paving would not normally be a change beyond the scope of the contract, nor would changing design details for the paving.*
 - ❖ *However, if such changes were made in quantities that doubled or tripled the contract price, the general scope of the contract would probably be judged to have been exceeded.*

Contract scope

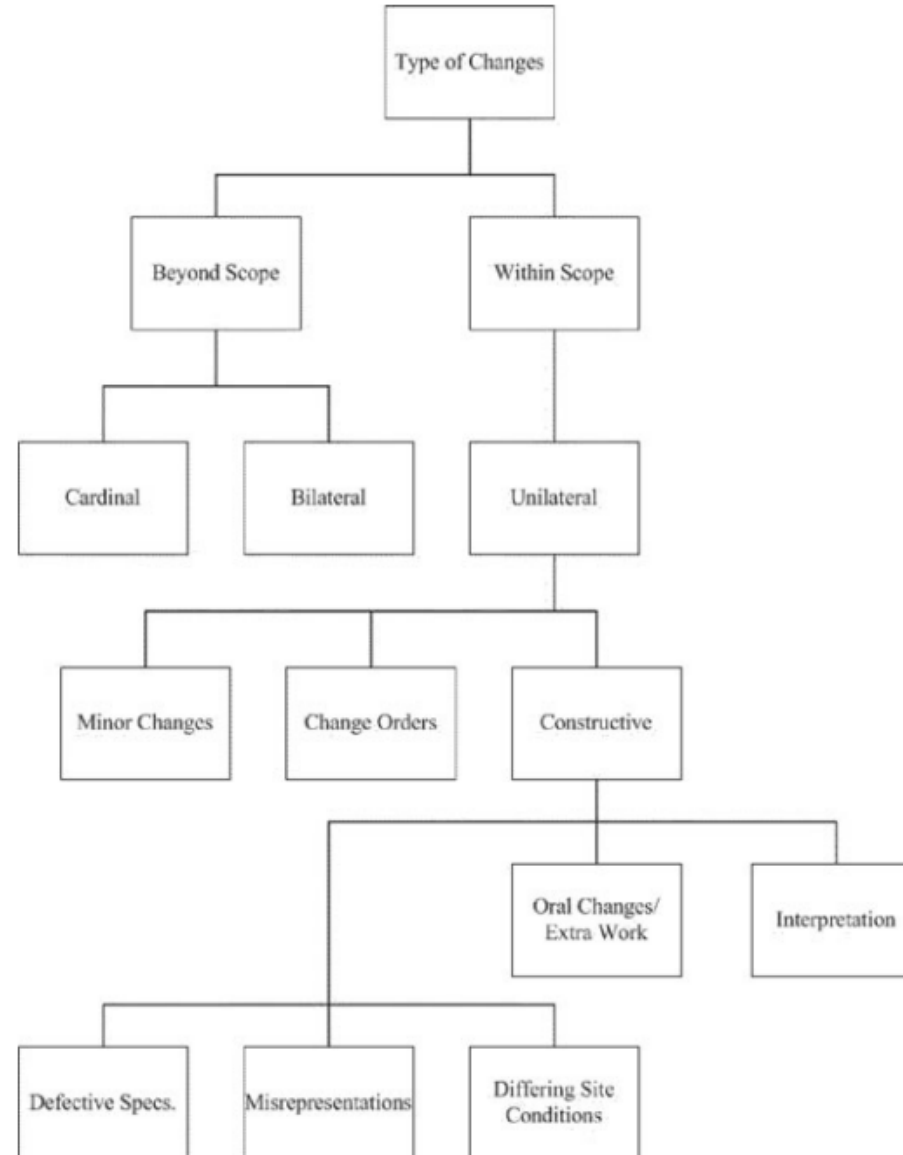


Changes clauses

❑ It is **common for changes clauses** to include the following elements:

- ❖ The owner has the right to make changes within the general scope of the contract.
- ❖ The contractor is obligated to perform the work necessitated by the change.
- ❖ The change must be in written form and must be signed.
- ❖ An adjustment to the contract price and/or contract duration will be assessed by some means, or can be predetermined.

Changes clauses



Changes clauses

FIELD CHANGE

Field Change No. 6

Project:

Clay County Civic Center
3499 Stonewall Jackson Way
Augusta, GA

Date issued: Nov. 15, 2011

Contractor:

Edward J. Billings, President
RST Constructors
Charleston, SC

Description of the Change:

The designer and contractor mutually agreed that the stair nosing detail should be changed as noted on the attached drawing.

Section of Specifications or Drawings Affected:

Division 6

Rationale or Reason for the Change:

Greater safety is provided with this modification and ease of construction is also facilitated.

It is mutually agreed that this change will not result in a change in contract price or project duration.

APPROVED:

By: Adam B. Designer
(Owner/Owner's Representative)

Date: Nov. 17, 2011

ACCEPTED:

By: George D. Builder
Contractor (Authorized Signature)

Date: Nov. 17, 2011

Changes clauses

CHANGE ORDER

Project:

Clay County Civic Center
3499 Stonewall Jackson Way
Augusta, GA

Date issued: Nov. 15, 20 11

Contractor:

Edward J. Billings, President
RST Constructors
Charleston, SC

Original Contract Amount \$970,460

Number of Previous Change Orders: # 1 to 4

Cumulative Value of Previous Change Orders \$ 13,330

Adjusted Contract Price Prior to this Change Order \$ 983,790

Number of this Change Order: # 5

Net Increase (decrease) of this Change Order: \$5,150

Adjusted Value of the Contract after this Change Order..... \$988,940

Original Contract Duration 360 calendar days

Net Change in Contract Duration

for Previous Change Orders..... 14 days

Adjusted Contract Duration Prior to This Change Order..... 374 calendar days

Net Increase (decrease) of this Change Order:..... 0 days

Adjusted Duration of the Contract after this Change Order.... 374 days

APPROVED:

By: John D. Owner
Owner (Authorized Signature)

Date: Nov. 22, 2011

ACCEPTED:

By: George D. Builder
Contractor (Authorized Signature)

Date: Nov. 17, 2011

Changes clauses

Article 22 – Changes

22.1 Owner has the right to make changes in the Work, including alterations, reductions, or additions. Upon receipt by Contractor of Owner's written notification of a change, Contractor shall: (1) provide a written estimate for the increase or decrease in cost due to the change, and; (2) notify Owner in writing of any estimated change in the existing completion date.

22.2 If Owner instructs in writing, Contractor shall suspend work on that portion of the Work affected by a change, pending Owner's decision to proceed with the change.

22.3 If Owner elects to make the change, Owner shall issue a change order for the change, and Contractor shall not commence work on any change until the written change order has been issued.

EMI

Changes clauses

The following is an example of an unfair change clause, fully in favor of the owner, and one that would need some major editorial surgery to make it more fair to the contractor.

Article 22 – Changes

22.1 Owner shall have the right, without notice to or the consent of the surety or sureties on Contractor's bond or bonds to order changes in the Work, or to order the omission of any of the Work, or to order extra work or material within the general scope of the Work.

22.2 Contractor shall proceed with the Work in accordance with all orders given by Owner. Should any such order materially increase or decrease the cost of the Work, an equitable adjustment of the contract price shall be made.

22.3 The party desiring such an adjustment shall submit to the other party, within fifteen (15) days after receipt of the relevant order, a written claim setting forth the amount of the desired adjustment and the other party hereto shall either approve or disapprove the proposed adjustment in writing within ten (10) days after receipt of the claim therefore.

22.4 If any adjustment so proposed is not approved within the time above specified, and if the matter is not settled by mutual agreement after written notice or disapproval has been given or after expiration of the time allowed for approval, then the amount of increase or decrease in the Contract Price, if any, shall be determined in the Dispute clause in this Contract.

Changes clauses

Article 22 – Changes

22.1 Owner may order extra work or changes to the Work by altering, adding to, or deducting from the Work. Any extra work or changes ordered by Owner shall be executed by Subcontractor in accordance with all the terms and conditions of this Contract.

22.2 Any claim by Contractor for an adjustment in the Contract Price or the Contract Completion Schedule under this Article must be submitted to Owner in writing within seven (7) calendar days from the date any extra work or a change is ordered.

22.3 In the event Owner and Contractor fail to agree upon the extent or amount of an adjustment to the Contract Price or Contract Completion Schedule, Contractor shall nevertheless proceed with the completion of the extra work or change.

22.4 If Contractor does not notify Owner of any increase in Contractor's cost or time within the seven (7) calendar days, it shall be presumed by Owner that there is no increase in the Contract Price or the Contract Completion Schedule and Contractor shall forfeit its rights to any increases.

22.5 Owner shall have the authority to order minor changes in the Work that do not involve extra costs, but otherwise, no extra work or changes shall be done without a written order from Owner, except in an emergency endangering life or property.

22.6 For all extra work or changes, the amount of the Contract Price shall be adjusted as may be agreed upon between the parties.

Changes clauses

Let's take example Article 4 and make some revisions to it that would make it more fair for a contractor.

Article 22 – Changes (*New wording is in bold*) (*Continued*)

22.1 Owner may order extra work or changes to the Work by altering, adding to, or deducting from the Work. Any extra work or changes ordered by Owner shall be executed by Subcontractor in accordance with all the terms and conditions of this Contract.

22.2 Any claim by Contractor for an adjustment in the Contract Price or the Contract Completion Schedule under this Article must be submitted to Owner in writing within **fourteen (14)** calendar days from the date any extra work or a change is ordered.

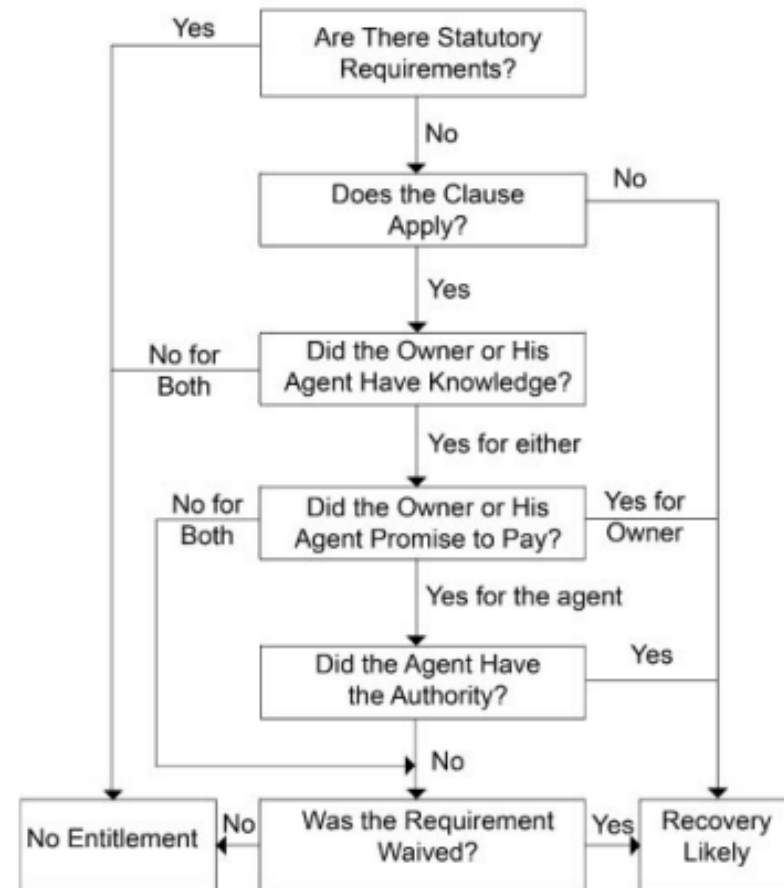
22.3 Owner and Contractor **shall agree in writing** upon the extent or amount of an adjustment to the Contract Price or Contract Completion Schedule **prior to the work being performed by Contractor.**

22.4 If Contractor does not notify Owner of any increase in Contractor's cost or time within the **fourteen (14)** calendar days it shall be presumed by Owner that there is no increase in the Contract Price or the Contract Completion Schedule and Contractor shall forfeit its rights to any increases.

22.5 **No** extra work or changes shall be done without a written order from Owner, except in an emergency endangering life or property.

22.6 For all extra work or changes, the amount of the Contract Price **and Contract Completion Schedule** shall be adjusted as agreed upon between the parties **in accordance with the provisions of Article 22.3.**

Oral changes



Common-law Rules Used by the Courts in Deciding Oral Changes.

طرفین قرارداد

روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت

طرفین قرارداد

طرفین قرارداد به دو حالت کلی وجود دارد

☐ شخص حقیقی

☐ شخص حقوقی

ACEMI

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

شخص حقیقی (طبیعی)، در حقوق ایران به انسان زنده‌ای اطلاق می‌شود که از اهلیت تمتع (توانایی داراشدن حقوق و تکالیف) برخوردار است و تحت شرایط خاص، اهلیت استیفا (توانایی اعمال و اجرای حقوق خود) را نیز کسب می‌کند.

ACEMI

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

اهلیت تمتع

به توانایی داراشدن حقوق و تکالیف گفته می‌شود. یعنی یک شخص حقیقی (انسان) از لحظه تولد تا مرگ، می‌تواند صاحب حق باشد (مثل مالکیت، حق ارث، حق حضانت) یا تکالیف داشته باشد (مثل پرداخت نفقه، انجام خدمت سربازی).

این اهلیت نیازی به بلوغ، عقل یا رشد ندارد و حتی یک نوزاد تازه متولد شده هم از آن برخوردار است.

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

مبانی قانونی اهلیت تمتع

ماده ۹۵۶ قانون مدنی:

"اهلیت برای دارا بودن حقوق با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگ او تمام می شود."

یعنی همه انسانها، از نوزاد تا سالمند، می توانند مالک اموال شوند یا وارث باشند، حتی اگر نتوانند خودشان مستقلاً در اموالشان تصرف کنند.

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

اهلیت استیفا

اهلیت استیفا به توانایی قانونی شخص برای اجرا و اعمال حقوق خود اطلاق می‌شود.

بر خلاف اهلیت تمتع که صرفاً به داراشدن حقوق مربوط می‌شود. اهلیت استیفا توانایی اقدام عملی برای استفاده از این حقوق را شامل می‌گردد.

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

مبانی قانونی اهلیت استیفا

ماده ۲۱۱ قانون مدنی:

"برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند."

- منظور از "عاقل" فردی است که از نظر قوای ذهنی سالم و دارای قوه تشخیص است و می‌تواند امور را درک کند و بر اساس آن تصمیم‌گیری نماید. این مفهوم در مقابل مجنون قرار دارد.
- در قانون مدنی، "بالغ" به کسی گفته می‌شود که به سن بلوغ رسیده و از نظر جسمانی به حدی از رشد رسیده که توانایی تولید مثل را دارد. مطابق تبصره ۱ ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی: "سن بلوغ در پسر پانزده سال تمام قمری و در دختر نه سال تمام قمری است."
- "رشید" نیز به کسی اطلاق می‌شود که علاوه بر بلوغ، توانایی تشخیص و مدیریت عاقلانه امور مالی خود را دارد. مطابق ماده ۱۲۰۸ قانون مدنی: "غیر رشید کسی است که تصرفات او در اموال و حقوق مالی خود عقلایی نباشد."

طرفین قرارداد

شخص حقیقی

اشخاصی که به دلیل عدم اهلیت نمی توانند خود را ساً قرارداد منعقد کنند، **محجور** نامیده می شوند، زیرا برای تصرفات خود دچار محدودیت و ممنوعیت هستند.

در ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی تاکید می گردد اشخاص ذیل محجور و از تصرف در اموال و حقوق مالی خود ممنوع هستند:

☐ مجانین

☐ صغار

☐ اشخاص غیر رشید

طرفین قرارداد

شخص حقوقی

در نظام حقوقی ایران شخصیت حقوقی به موجودی اطلاق می‌شود که همانند شخص حقیقی (انسان) دارای حقوق و تکالیف است.

مطابق ماده ۵۸۸ قانون تجارت :

"شخص حقوقی می‌تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود که قانون برای افراد قابل است، مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد؛ مانند حقوق و وظایف ابوت، نبوت و امثال ذالک."

لذا در زمینه تعهدات و قراردادهای شخص حقیقی و حقوقی دارای تشابه در زمینه حقوق و تکالیف هستند.

طرفین قرارداد

شخص حقوقی

منشأ قانونی شخص حقوقی:

"تشکیل و به وجود آمدن شخص حقوقی یا به واسطه قانون است همانند سازمانهای دولتی یا به واسطه اساسنامه و توافق همانند شرکت های تصریح شده در قانون تجارت."

ماده ۵۸۹ قانون تجارت:

"تصمیمات شخص حقوقی به وسیله مقاماتی که به موجب قانون یا اساسنامه صلاحیت اتخاذ تصمیم دارند گرفته می شود."

طرفین قرارداد

شخص حقوقی

بر خلاف اشخاص حقیقی که دارای دوره کودکی بوده، سپس به بلوغ می‌رسند، اشخاص حقوقی از ابتدا به طور کامل متولد می‌شوند و به‌کارگیری صفات بالغ و عاقل و رشید در مورد آنها بی‌معناست. به‌رغم اینکه امروزه تقریباً در تمام قراردادهای مهم و سنگین و بسیاری از قراردادهای متوسط یکی از طرفین شخص حقوقی است، قانون مدنی به اشخاص حقوقی توجه لازم را ندارد.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

اهلیت در اشخاص حقوقی اعم از شرکتهای دولتی و خصوصی، مؤسسات غیرانتفاعی، دولت، سازمانها، وزارتخانهها و امثال آن باید در پرتو اساسنامه یا سایر اسناد تشکیل دهنده آنان بررسی شود. اهلیت شخص حقوقی می تواند ناظر به سه موضوع باشد.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

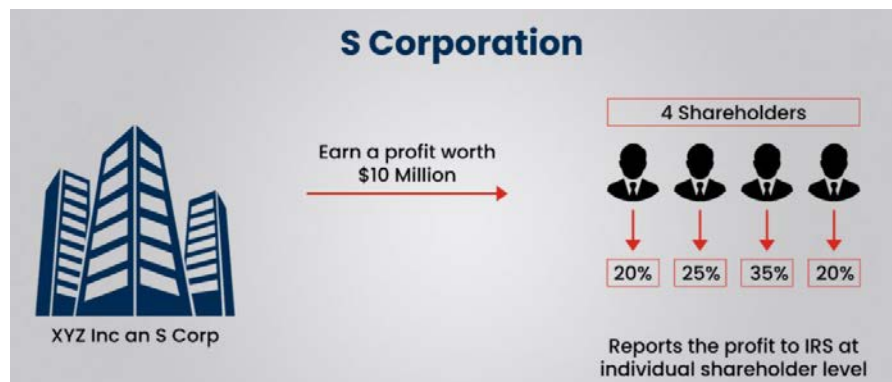
۱. هر شخص حقوقی در چهارچوب موضوع خود می‌تواند قرارداد منعقد کند. موضوع فعالیت‌های هر شخص حقوقی در اساسنامه یا سایر اسناد تشکیل‌دهنده آن منعکس شده است و شخص حقوقی مجاز نیست خارج از حدود موضوع خود فعالیت کند؛ بنابراین اگر طبق اساسنامه، موضوع شرکت انجام فعالیت‌های پیمانکاری ساختمانی باشد، شرکت نمی‌تواند در تجارت گندم فعالیت کند و در نتیجه قراردادهایی که در زمینه خرید و فروش گندم منعقد نموده است، باطل خواهد بود.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

۱. ماده ۱۱۸ قانون تجارت مقرر می دارد:

"مدیران شرکت دارای کلیه اختیارات لازم برای اداره امور شرکت هستند، مشروط بر اینکه تصمیمات و اقدامات آنها در حدود موضوع شرکت باشد."



طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

۲. فقط نمایندگان شخص حقوقی می‌توانند آن شخص (حقوقی) را متعهد نمایند، یا به عبارت دیگر، فقط صاحبان مجاز شخص حقوقی می‌توانند اسناد و اوراق لازم‌الاجرای شخص حقوقی را امضا و نسبت به صدور اسنادی مثل چک و سفته و غیر آن اقدام کنند.

صاحبان امضای مجاز، در اساسنامه یا سایر اسناد تشکیل دهنده شخص حقوق معین می‌شوند. این امر اصولاً از طریق روزنامه رسمی کشور به اطلاع عموم می‌رسد؛ بنابراین، کلیه کسانی که با شخص حقوقی قرارداد منعقد می‌کنند باید اطمینان حاصل نمایند که قرارداد به امضای صاحبان مجاز آن شخص حقوقی می‌رسد.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

۲. معمولاً در اساسنامه شرکتها، مدیرعامل به تنهایی یا همراه یکی از اعضای هیئت مدیره مثل رئیس هیئت مدیره به عنوان صاحبان امضای مجاز تعیین می شوند. امضای اسناد و قراردادهایی که بدون رعایت اساسنامه انجام شوند، برای شخص حقوقی تعهدآور نیست و اشخاص امضاکننده خود شخصاً پاسخگو خواهند بود.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

۳. شخص حقوقی از طریق اشخاص حقیقی که در اساسنامه معین شده‌اند، فعالیت می‌کنند. اشخاص حقیقی به‌عنوان مدیر یا غیر آن به نمایندگی از طرف شخص حقوقی نسبت به انجام معاملات و انعقاد قراردادهای مبادرت می‌نمایند و برای شخص حقوقی ایجاد حق و تکلیف می‌کنند.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

۳. ماده ۵۸۹ قانون تجارت در این خصوص مقرر می‌دارد: تصمیمات شخص حقوقی به وسیله مقاماتی که به موجب قانون یا اساسنامه صلاحیت اتخاذ تصمیم دارند گرفته می‌شود.

براین اساس، اشخاص حقیقی که شخص حقوقی را نمایندگی می‌کنند، باید وفق ماده ۲۱۱ قانون مدنی عاقل، بالغ و رشید باشند.

طرفین قرارداد

اهلیت اشخاص حقوقی

بنابراین، در هنگام تنظیم و امضای هرگونه قرارداد با اشخاص حقوقی، اساسنامه یا سایر اسناد تشکیل‌دهنده آن شخص حقوقی باید رویت شود تا اطمینان حاصل گردد که اولاً قرارداد در چهارچوب موضوع شخص حقوقی انجام شده و ثانیاً حدود و اختیارات مدیران در مورد قرارداد رعایت شده است.

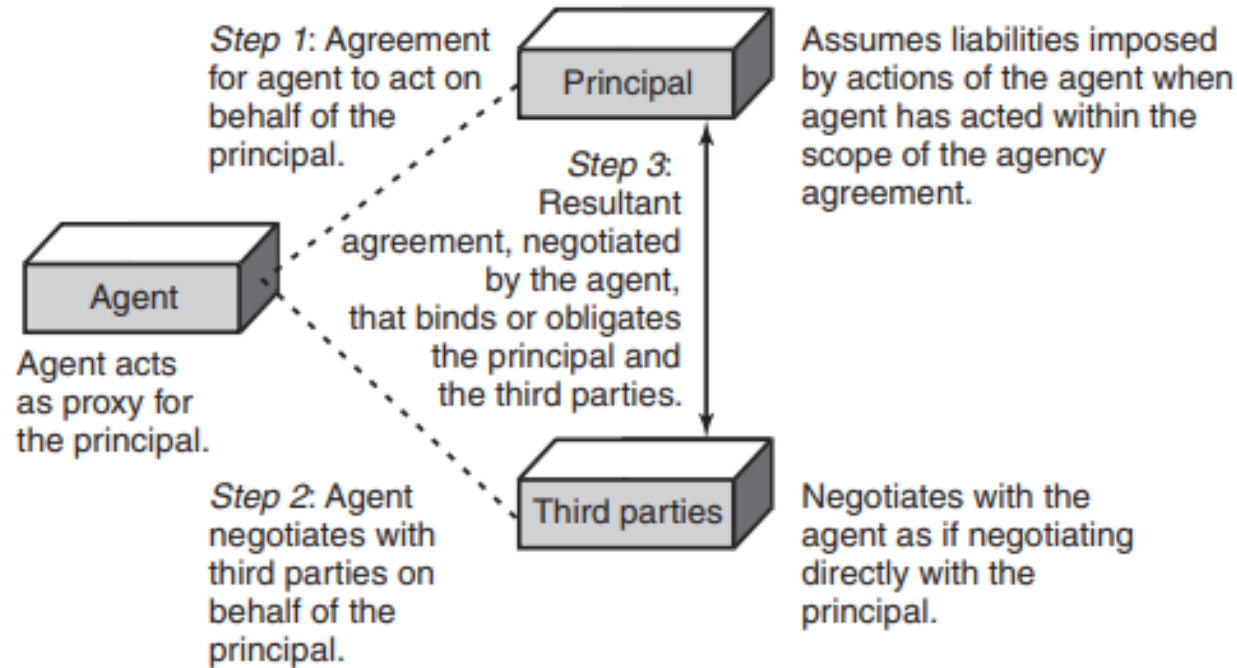
طرفین قرارداد

از مطالب فوق این نتیجه حاصل می‌شود که وفق ماده ۲۱۱ قانون مدنی اشخاص حقیقی برای انجام معاملات و انعقاد قراردادها با بالغ، عاقل و رشید باشند چه اشخاص برای خود معامله می‌کنند یا نمایندگی شخص حقیقی یا حقوقی دیگری را بر عهده دارند. همچنین اشخاص حقیقی نباید در زمان انعقاد قرارداد غیر هوشیار، ورشکسته یا ممنوع معامله باشند.

Agents

- ❑ **AGENCY AGREEMENTS** ARE similar to **contracts** in that they must contain the **same basic elements**.
- ❑ An agency serves a **major function** in that it is a means by which a person or persons can let someone else **do something for them**.
- ❑ An **agency agreement** consists of a principal and an agent.
- ❑ In an agency, **one party (the principal)** **authorizes** another party (the agent) to represent the **principal** in certain **specified business dealings** with **third parties**
- ❑ As such, the agent must be a **trusted individual**; that is, there is a fiduciary relationship between the principal and the agent.

Agents



FIGURE

General relationship of the agent, the principal, and third parties.

Agents – Example

- ☐ *A construction worker can be regularly employed to perform carpentry functions for his or her employer.*
- ☐ *This employee can also be granted the authority or power to purchase on the employer's account any tools or materials needed in the performance of the work.*

The principal

- ❑ The **principal** is **liable** for all contracts made by the **agent** while the agent is acting within the scope of the stated and granted authority.
- ❑ In a like manner, the **third party** who is signatory to an agreement made with an agent is held **liable** to the **principal** for the contract.
- ❑ It is **imperative** that the agent act within the stated scope of authority.
 - ❖ If an act of the agent is **unauthorized**, the principal will **not be bound** by it.
 - ❖ However, if an act was **unauthorized**, it can become **binding** if the **principal ratifies** it.

The principal

- ☐ The **principal** obviously should be very **careful** in selecting an **agent**.
- ☐ The **principal is liable** for acts of **negligence committed** by the **agent** if the agent **operates within the scope** of authority and in furtherance of the principal's business.
- ☐ This is **true even if the agent** acts in an irregular manner, or contrary to the explicit instructions of the principal.

The principal

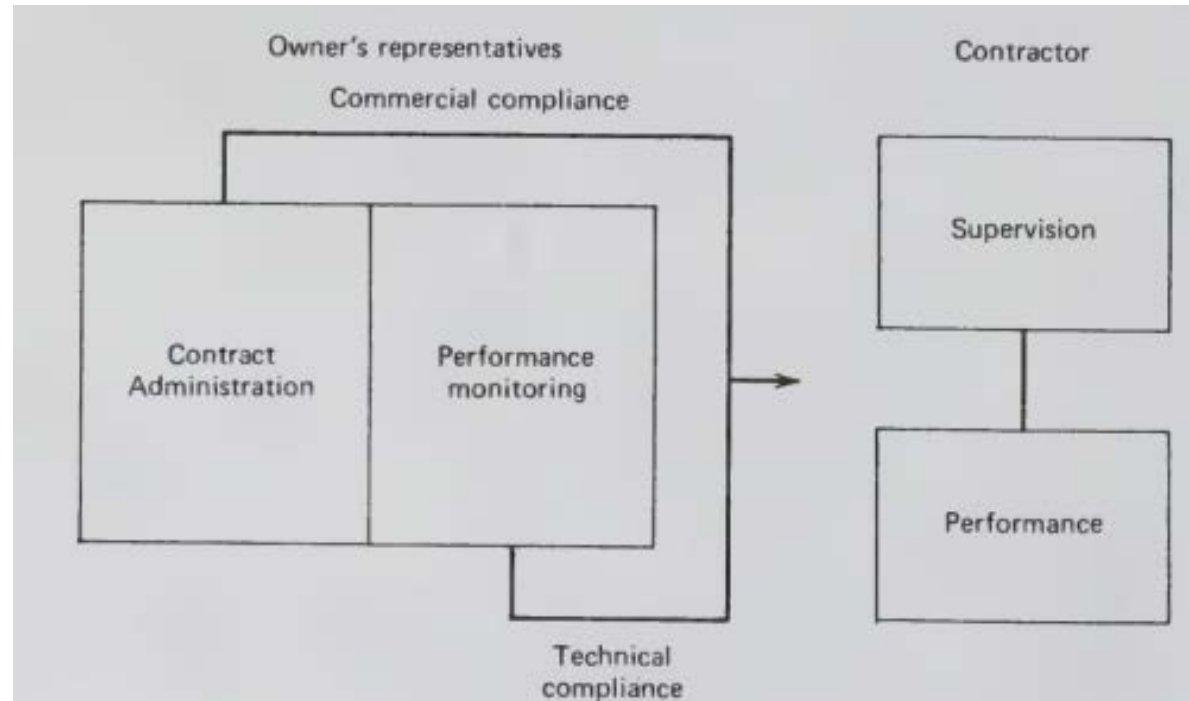
- ❑ The **responsibilities** of the principal to the agent should be clearly defined by the terms in the **agency agreement**.
- ❑ This agreement should include **provisions concerning** the reimbursement of the agent for services rendered, usually on a **commission basis**.
- ❑ **Compensation** is generally dependent on the **success of the efforts** of the agent.
 - ❖ *Greater success yields greater compensation; total failure generally means no compensation.*

The principal

- ❑ The **principal** is liable for the **criminal acts** of the agent if assent is given **prior to their occurrence**, or if they are part of the **agency arrangement**.
 - ❖ *Criminal acts, however, cannot be ratified.*

روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت

Contract responsibilities



Assignment of contracts

- ☐ **Assignment** refers to **transfer**.
- ☐ In contracts, **assignment occurs** when one party to an agreement **transfers the rights or obligations** of the agreement to **another party**
who was **not originally involved** in the agreement, but became **involved only after the assignment** was made.
- ☐ Normally it is possible to **transfer such rights or obligations** to another party.
 - ❖ However, this may be **expressly prohibited** by the terms of the agreement.

Assignment of contracts

- ❑ Such **assignments cannot** be made when the **performance** of personal services or the personal skills of one of the parties are **part of the consideration**.
- ❑ In the construction industry, this might include the **specialized services** of an engineering, architectural, or construction firm.

Assignment of contracts

- ☐ **Most** construction contracts, **unless** expressly prohibited, are **assignable**.
- ☐ A **contractual right** can be considered that of **receiving payment** in exchange for the performance of a specific **duty outlined** in the contract.
- ☐ Assignment is simply a **transfer of that right** from the **party possessing** it to a third party.

Assignment of contracts

- ❑ A **general rule** of assignment is that the **second party** to the contract **cannot** be placed in a **worse position** than **would have been** the case if the assignment had **not been made**.
- ❑ Once a **legitimate** assignment has been **made**, **both of the original** contracting parties are **bound** by the assignment.

Assignment of contracts – Example

- ❑ As loan security, or to satisfy a creditor, a contractor may make an assignment of the funds that will become due when portions of the construction work are completed.
- ❑ When this occurs, the contractor still performs the work as stipulated in the contract, but the payment that would otherwise be made to the contractor will be made to the creditor.

Assignment of contracts – Example

- ☐ *A contractor on a project may encounter serious cash flow problems as a result of circumstances encountered on other projects.*
- ☐ *If it is apparent that a default is imminent on the project, the contractor may successfully assign the entire contract to another contractor.*
- ☐ *The new contractor will then be expected to perform as if the original agreement had been signed again.*
- ☐ *The owner will be compelled to treat the new contractor as a legitimate contract member.*
- ☐ *Naturally, such an assignment is a serious matter, and the owner should be fully apprised of the process of assignment as it is taking place. The contract assignment may require the owner's approval.*

Assignment of contracts

Article 51 – Assignment

51.1 Contractor shall not assign the Contract without the prior written consent of Owner.

The following is another example of an assignment clause that prohibits the contractor from assigning the contract, but allows the owner to assign the construction contract, with the sole obligation of notifying the contractor that he has done so.

Article 51 – Assignment

51.1 Contractor shall not be entitled to assign in whole or in part any of its rights and obligations under the Contract without the prior written consent of Owner.

51.2 Owner may assign any or all of its rights and/or obligations under the Contract subject only to prior notification in writing to Contractor.

Assignment of contracts

The following example is more fair to both parties.

Article 51 – Assignment

51.1 Owner shall not assign any of his rights or obligations in the Contract without the prior written consent of Contractor.

51.2 Contractor shall not assign any of his rights or obligations in the Contract without the prior written consent of Owner.

51.3 Owner and Contractor have the right to review any proposed assignment agreement.

VI

Assignment of contracts

ماده ۲۴- واگذاری، پیمانکاران جزء

۲۴-الف)

پیمانکار حق واگذاری پیمان به دیگران را ندارد.

۲۴-ب)

پیمانکار می‌تواند به منظور تسهیل و تسریع در اجرای قسمت یا قسمت‌هایی از عملیات موضوع پیمان، پیمان‌هایی با پیمانکاران جزء ببندد، مشروط به آنکه آنان را از واگذاری کار به دیگران ممنوع کند. در صورتیکه در اسناد و مدارک پیمان، کارفرما، لزوم تأیید صلاحیت پیمانکاران جزء را پیش‌بینی کرده باشد، پیمانکار موظف است که، تأیید کارفرما را در این مورد تحصیل نماید. این واگذاری نباید از پیشرفت کار طبق برنامه زمانی اجرای کار بکاهد، و به هر حال به هیچ روی، از مسئولیت و تعهدات پیمانکار نمی‌کاهد. پیمانکار مسؤول تمام عملیاتی است که توسط پیمانکاران جزء یا کارکنان آنها انجام می‌شود. در پیمان‌های بین پیمانکار و پیمانکاران جزء باید نوشته شود که در صورت بروز اختلاف بین آنها، کارفرما حق دارد، در صورتی که مقتضی بداند، به مورد اختلاف رسیدگی کند. پیمانکار و پیمانکار جزء نیز می‌پذیرند که نظر کارفرما در این مورد قطعی است و تعهد می‌کنند که الزاماً آن را اجرا کنند.

Assignment of contracts

۲-۲-۲-

اگر به علت ایجاد وضعیت خاص در تشکیلات پیمانکار 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.

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

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

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

۲-۲-۲-۴- 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.

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

۲-۲-۲-۶- 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.

۲-۲-۲-۷- انتقال پیمان باید با تنظیم موافقت‌نامه، بین پیمانکار، پیمانکار جدید و دستگاه اجرایی انجام شود این موافقت‌نامه، پس از سپردن تمام تضمین‌های موضوع ردیف ۲۲۳، معتبر است.

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

مدت قرارداد

dralavipour.com



Alavipour Construction Engineering and Management Institute			
+98 21 46 100 445		+98 21 46 100 450	
	info@dralavipour.com	ACEMI	
	ACEMI_social	Alavipour_pm	
	ACEMI_channel	Alavipour_pm	