



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 می‌تواند 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*

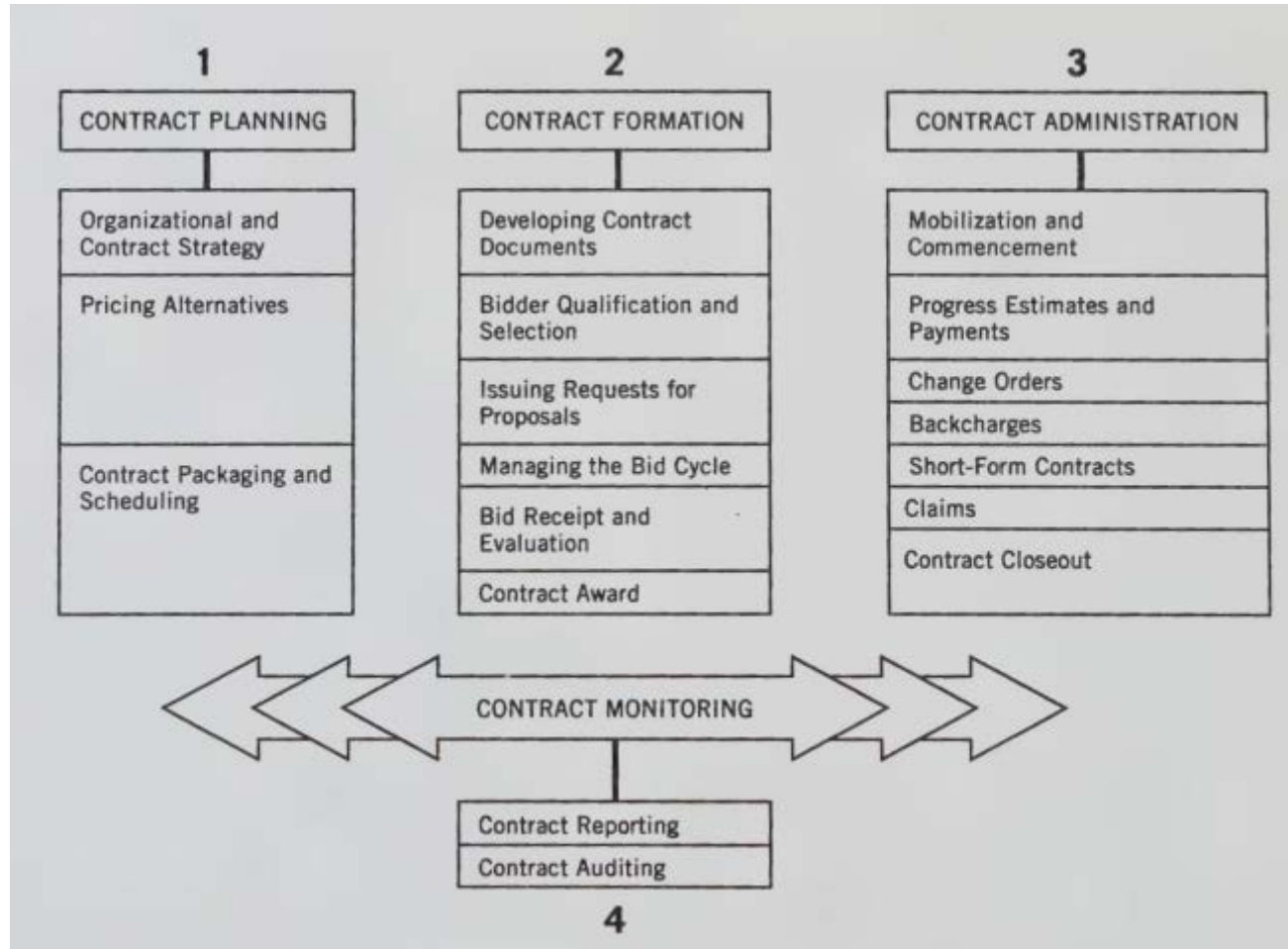
Privity

- ❑ 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

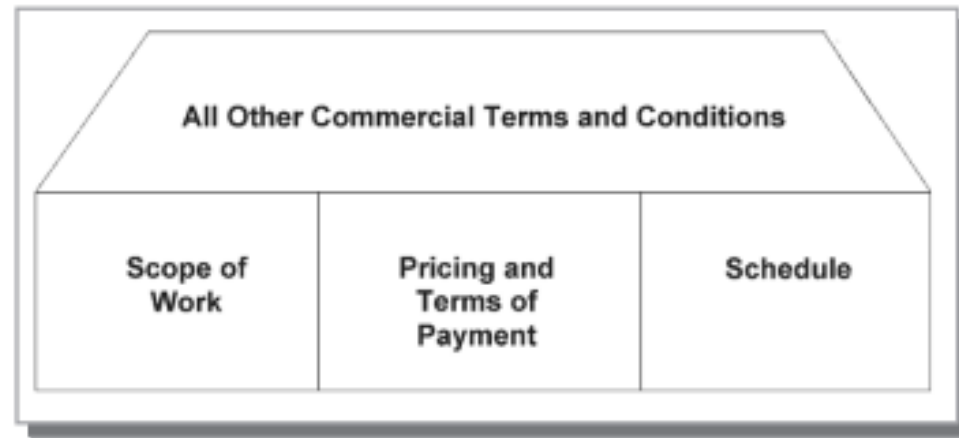
- ❑ In other terms, the **doctrine of privity** means that a **contract cannot**, as a general rule, confer rights or impose obligations arising under it on **any party other** than those that are the **parties to it**.
- ❑ As to the principles of **privity**, in common law there is the principle that **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

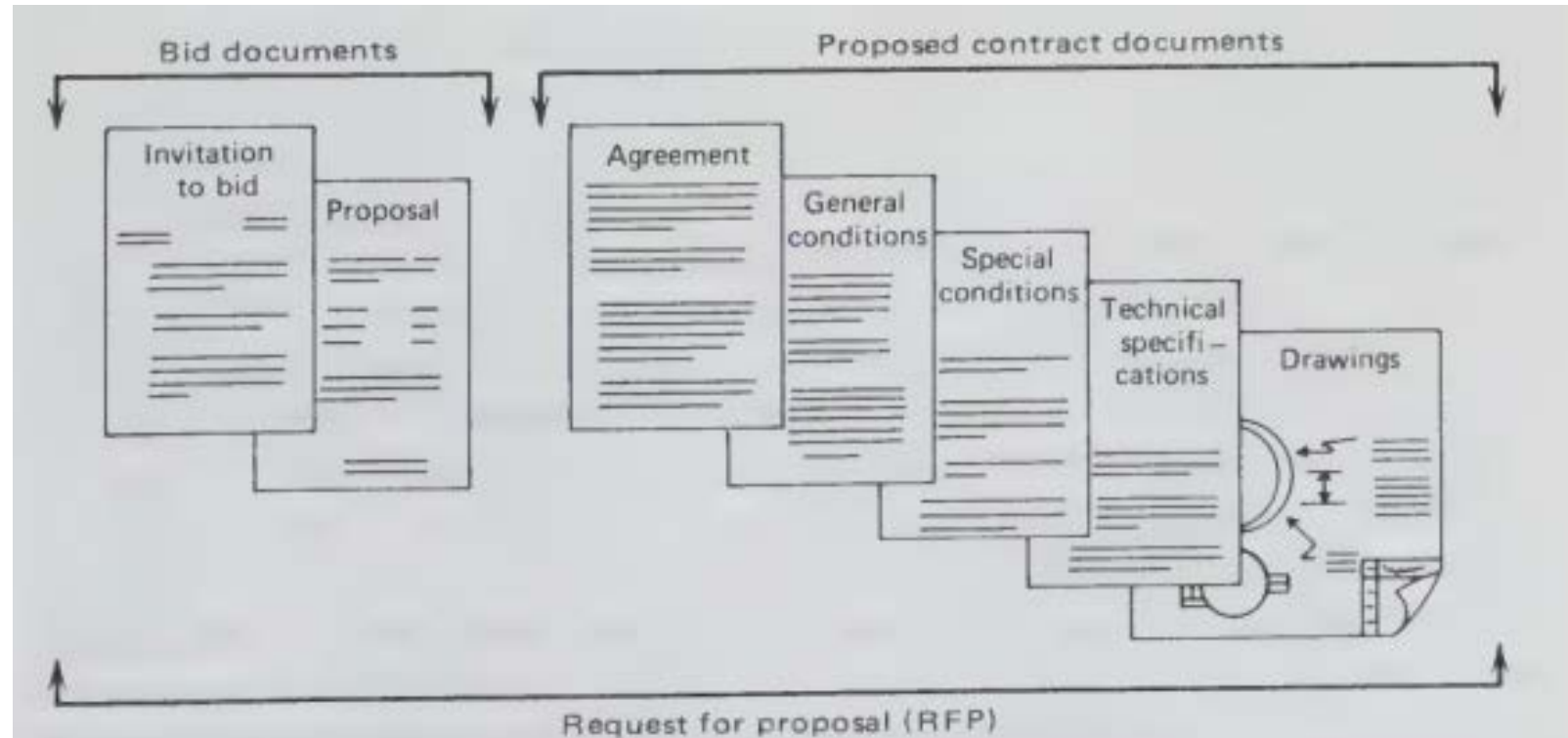
Operational interpretation rules



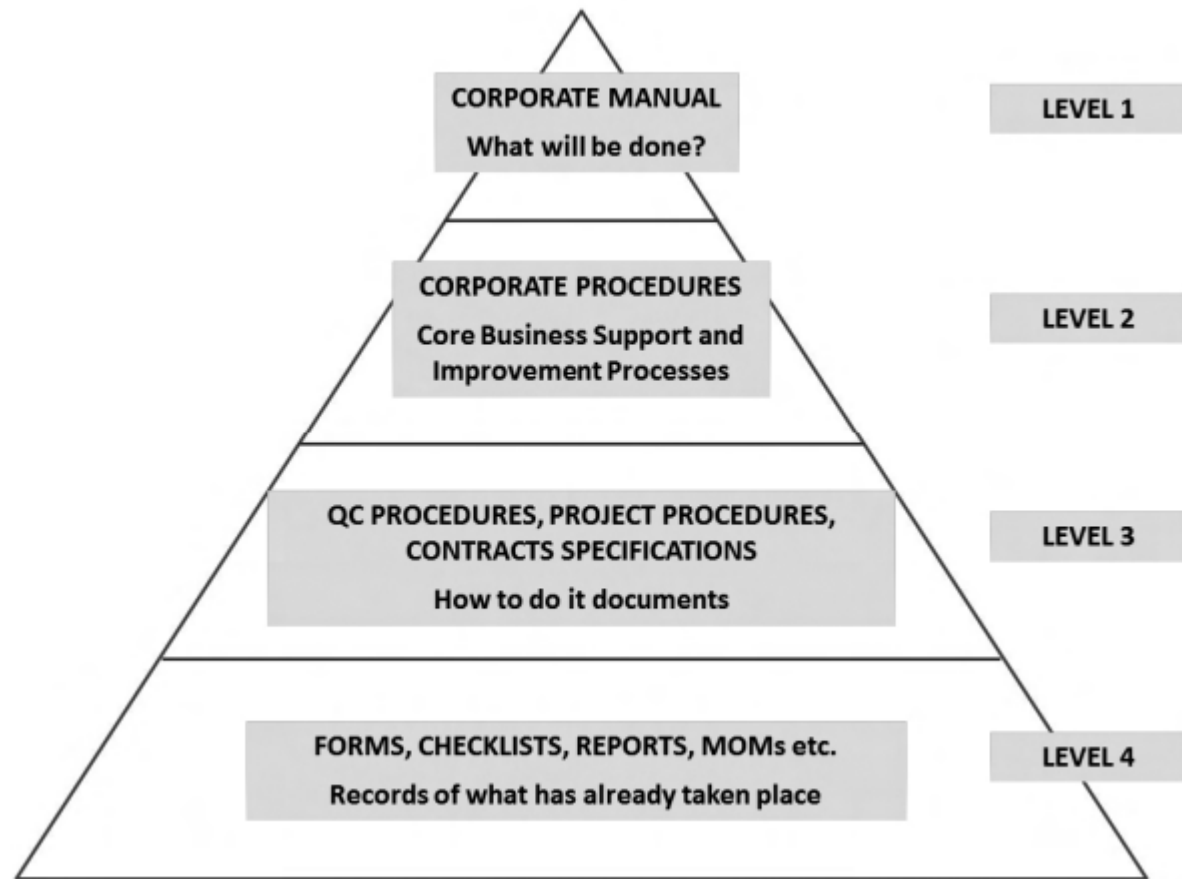
Three Foundation Stones of a Contract

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

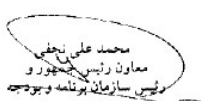

جمهوری اسلامی ایران
سازمان برنامه و بودجه

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 ۱۳۴۹۸/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 نجفی
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 مورد نیاز، برای آغاز کردن، انجام و پایان دادن عملیات موضوع پیمان است و شامل کارهای دائمی است که باقی خواهد ماند و به عنوان موضوع پیمان تحویل کارفرما می گردد و کارهای موقتی است که به منظور اجرا و 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 خیاری

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

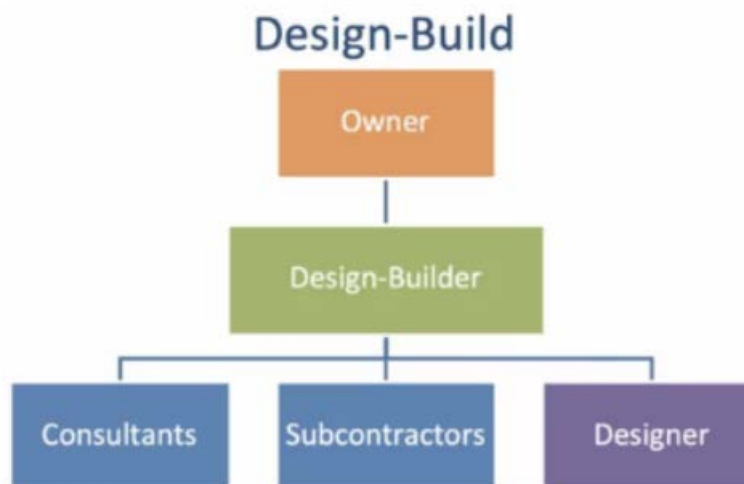
این نوع قرارداد که به **امانی** یا **خود اجرا** نیز معروف است، تنها یک عامل کارفرما وجود دارد و تمام مراحل اجرای پروژه توسط عوامل و تجهیزات کارفرما انجام می‌گردد.

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

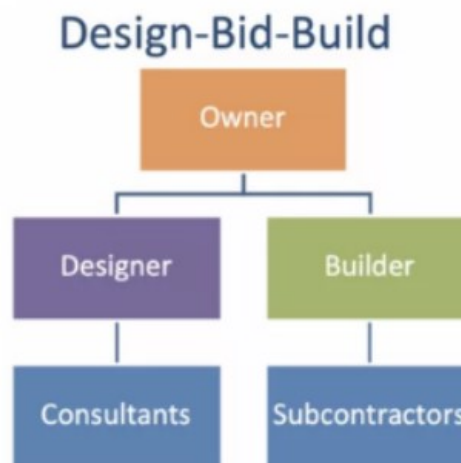
این نوع قرارداد که به طرح و ساخت نیز معروف است، یک عامل کارفرما و عامل دیگر که وظیفه طرح و ساخت پروژه را به صورت توأمان را برعهده می گیرد.



معرفی قراردادهای متداول صنعت ساخت

سه عاملی

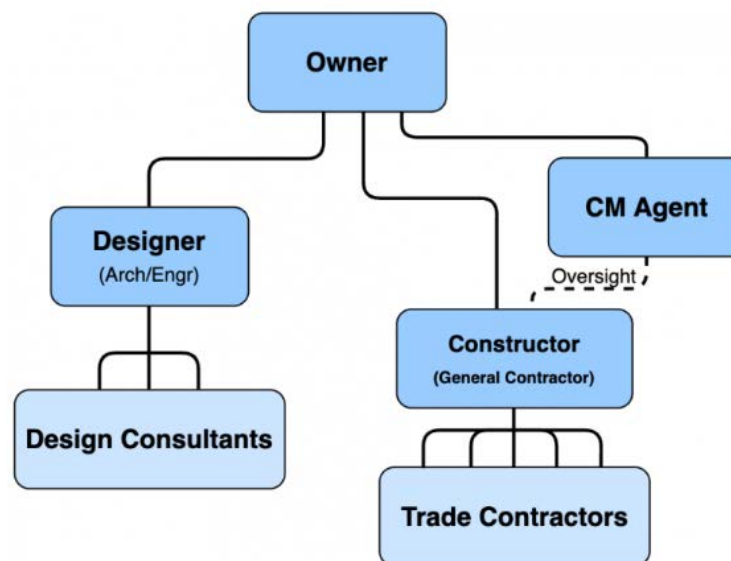
این نوع قرارداد که به روش سنتی یا رایج نیز معروف است، توسط سه عامل؛ کارفرما، پیمانکار و مشاور، اجرا می‌گردد. در این روش کارفرما وظیفه تأمین مالی، پیمانکار وظیفه اجرای کار و مشاور وظیفه طراحی و نظارت بر پروژه را بر عهده دارد.



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.

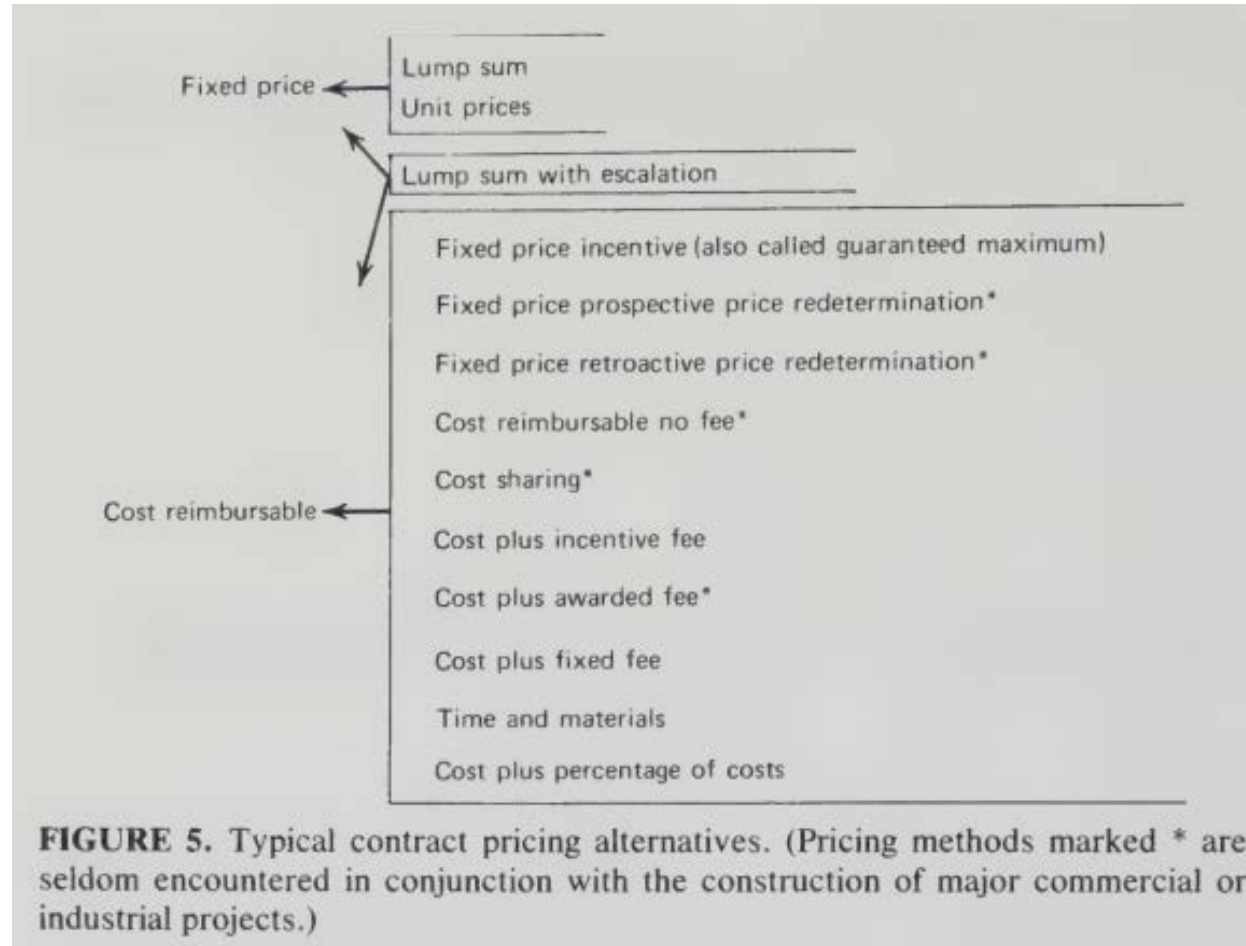
Turnkey and Fast-Track Design-Construct Services

- ❑ 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

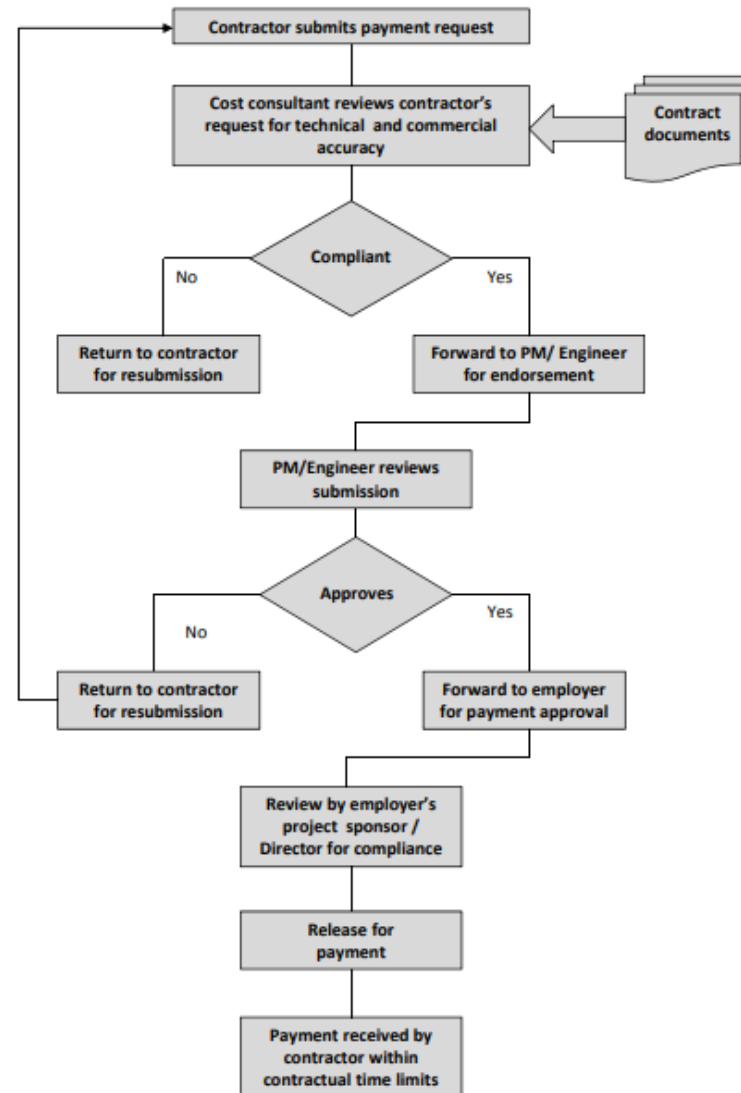


Target estimate contract

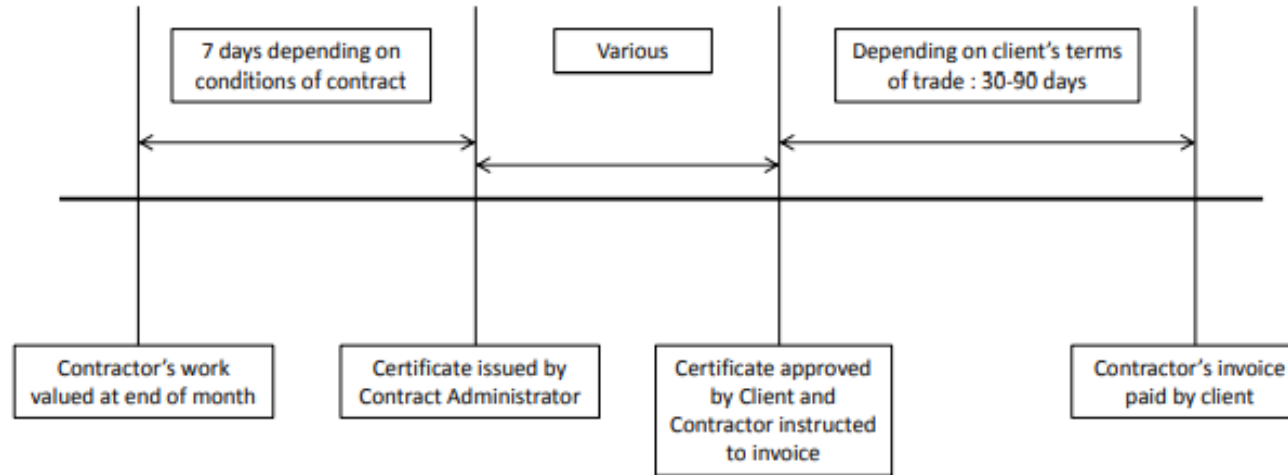
- ❑ This is **another form of contract** which specifies a penalty or reward to a contractor, depending on **whether the actual cost** is greater than or less than the contractor's estimated direct job cost.
- ❑ Usually, the percentages of savings or overrun to be shared by the employer and the contractor 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.

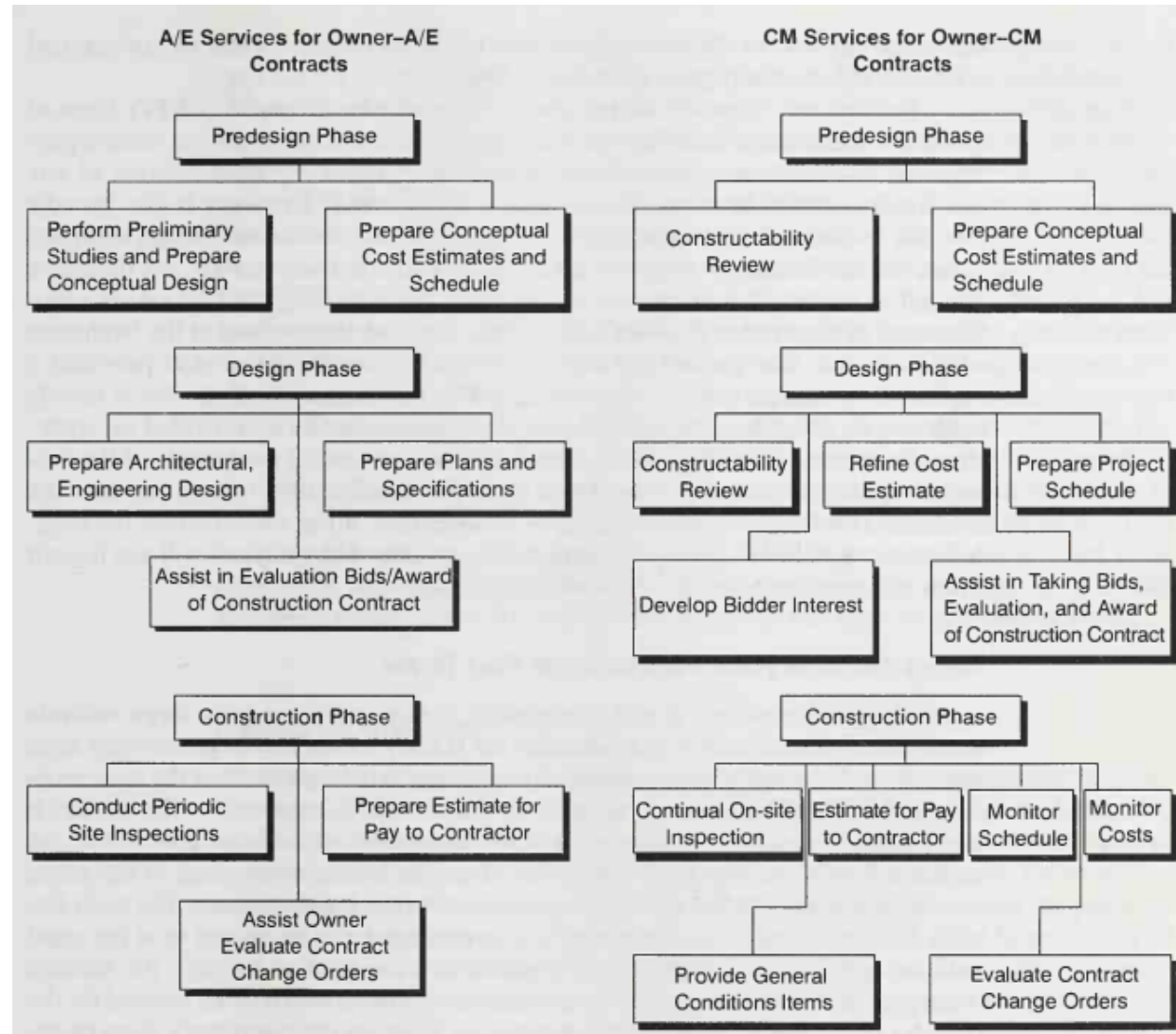
Contract intent

- ❑ 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

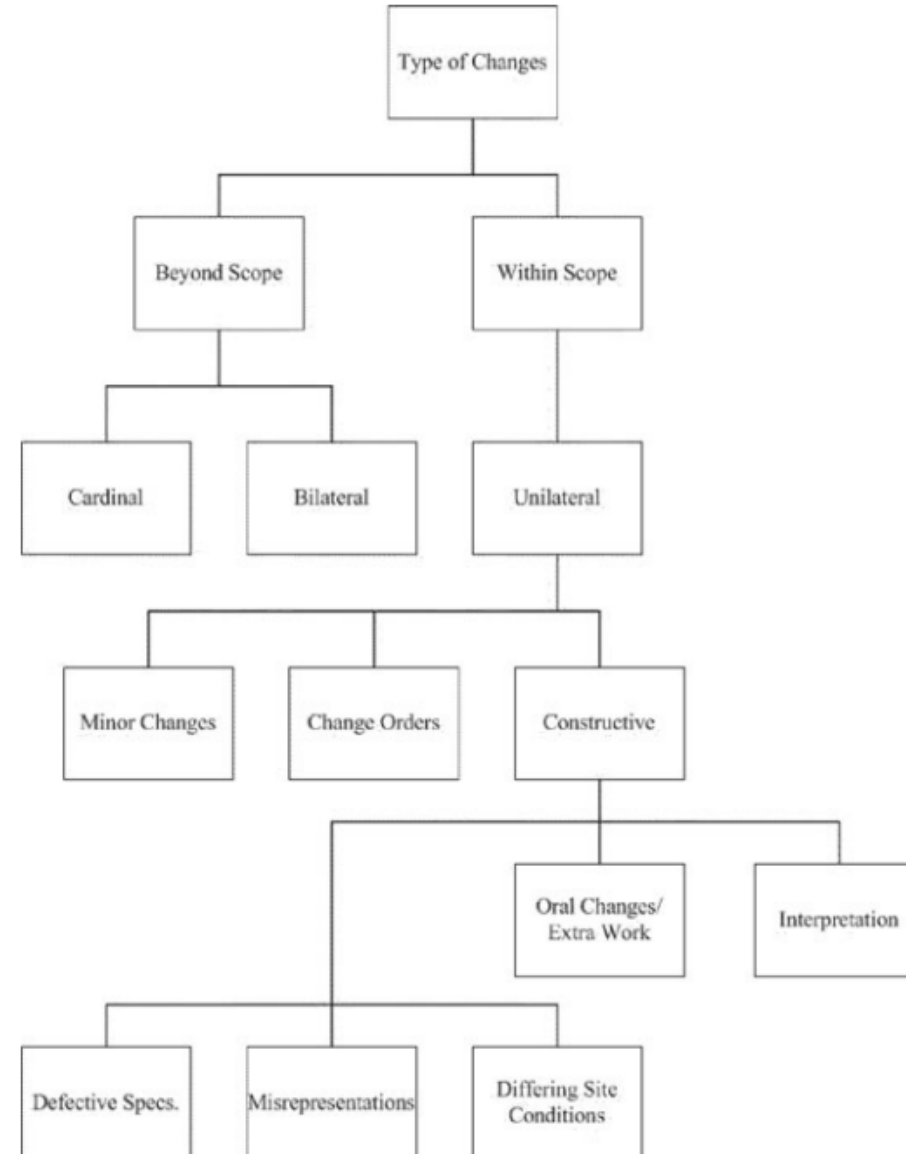


Changes clauses

❑ 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.

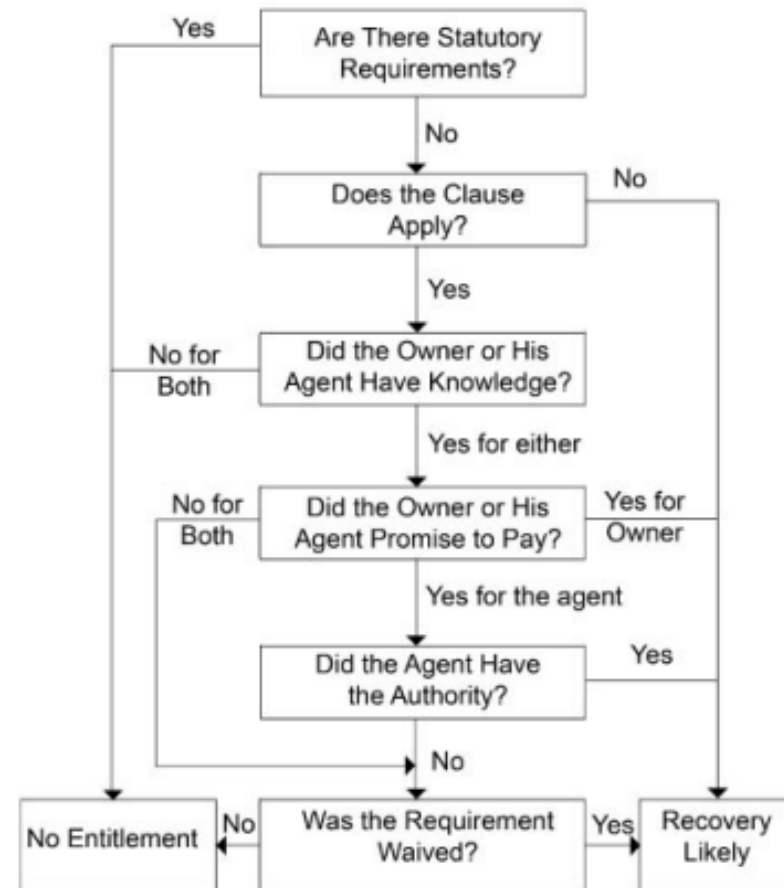
22.3 Owner and Contractor **shall agree in writing** upon the extent or amount of an adjustment to the Contract Price or Contract Completion Schedule **prior to the work being performed by Contractor.**

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

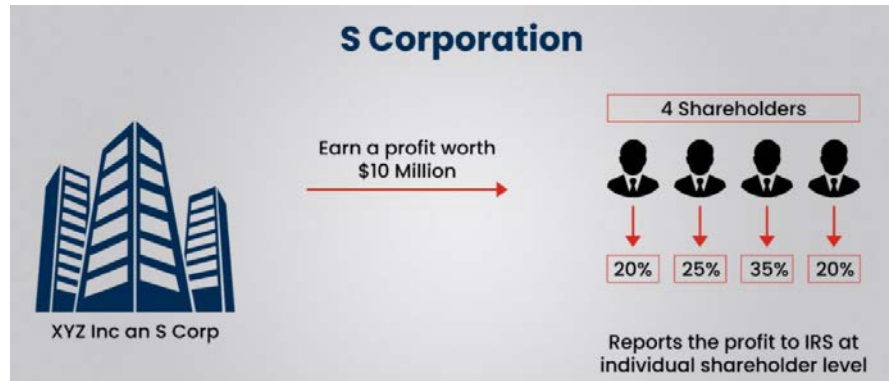
۱. هر شخص حقوقی در چهارچوب موضوع خود می‌تواند قرارداد منعقد کند. موضوع فعالیت‌های هر شخص حقوقی در اساسنامه یا سایر اسناد تشکیل‌دهنده آن منعکس شده است و شخص حقوقی مجاز نیست خارج از حدود موضوع خود فعالیت کند؛ بنابراین اگر طبق اساسنامه، موضوع شرکت انجام فعالیت‌های پیمانکاری ساختمانی باشد، شرکت نمی‌تواند 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 تشکیل دهنده 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.

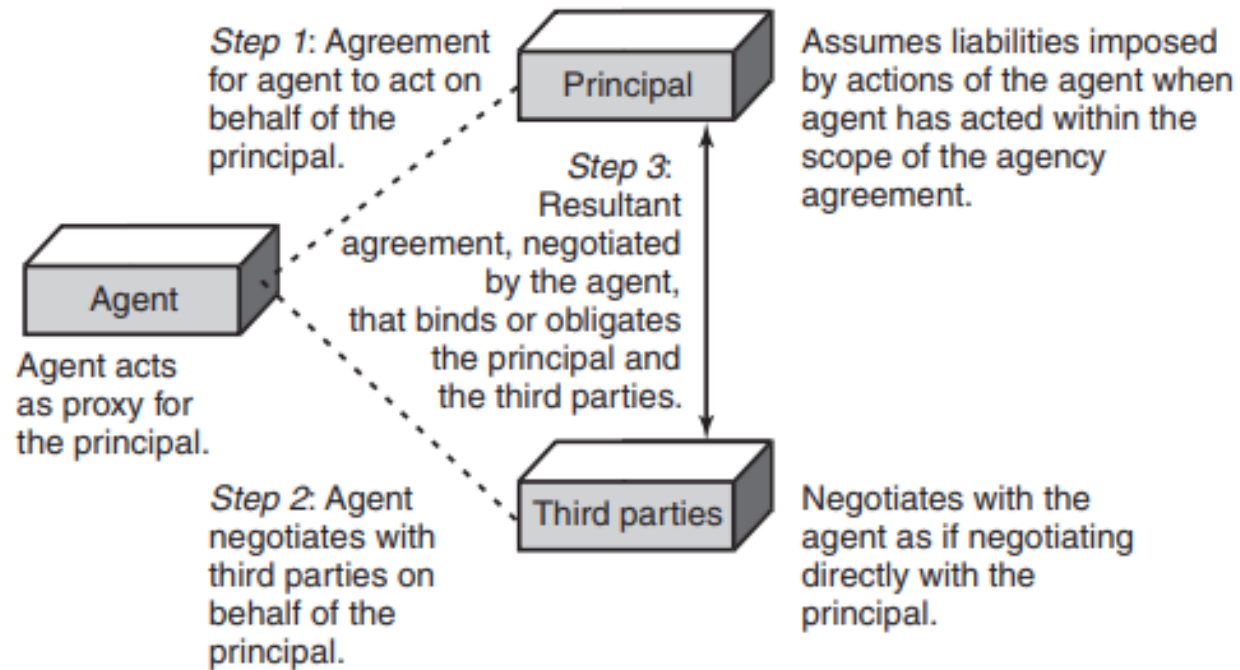
طرفین قرارداد

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 ممنوع‌المعامله 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

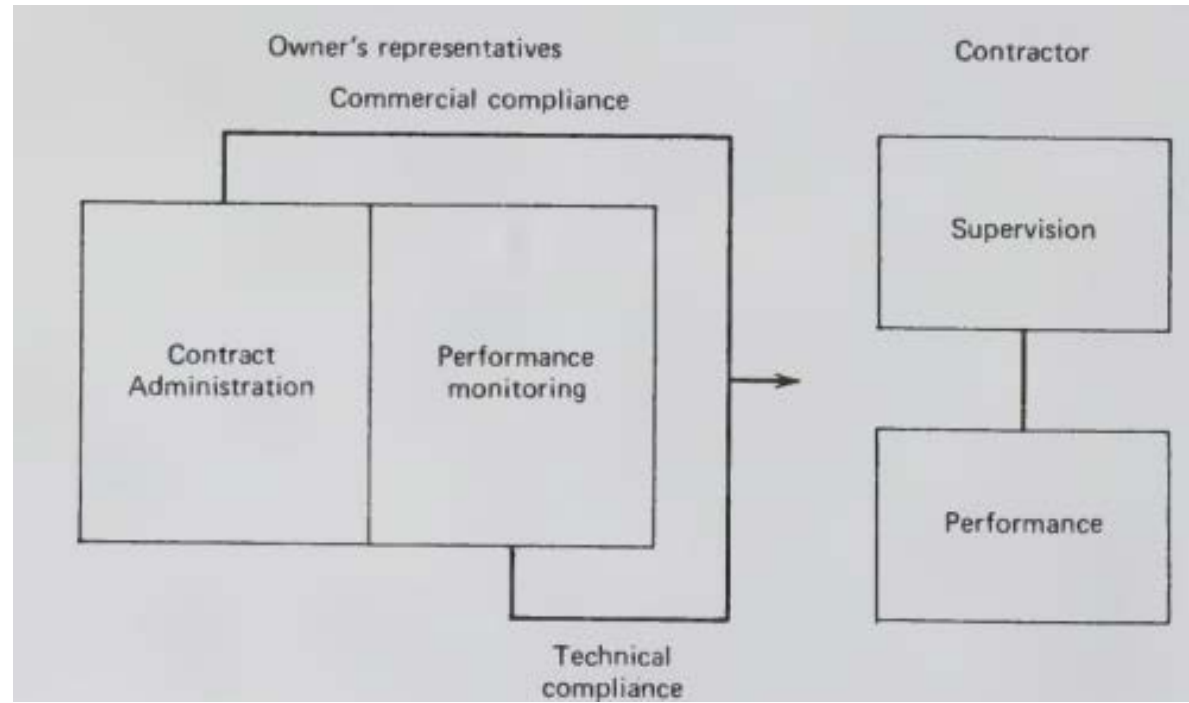
- ❑ The **responsibilities** of the principal to the agent should be clearly defined by the terms in the **agency agreement**.
- ❑ This agreement should include **provisions concerning** the reimbursement of the agent for services rendered, usually on a **commission basis**.
- ❑ **Compensation** is generally 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

مدت قرارداد

هیچ الزام قانونی در خصوص ذکر مدت قرارداد در قرارداد وجود ندارد لکن تعیین مدت اعتبار قرارداد در برخی از عقود ضروری است و عدم ذکر مدت می‌تواند به بطلان عقد منجر شود.

به موجب ماده ۴۶۸ قانون مدنی، عدم ذکر مدت در قرارداد اجاره منزل، ماشین یا مغازه باعث بطلان عقد خواهد شد.

"در اجاره اشیا مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است."

مدت قرارداد

در بعضی از موارد، عدم ذکر مدت باعث تغییر در نوع عقد می‌شود، مثل عدم ذکر مدت در عقد نکاح که باعث خواهد شد نکاح دائم محسوب شود.

ماده ۱۰۷۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد:

"نکاح وقتی منقطع است که برای مدت معینی واقع شده باشد."

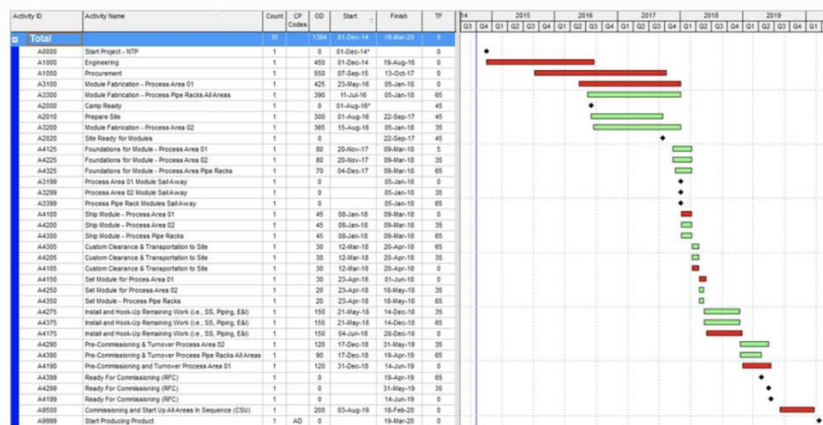
مدت قرارداد

در قراردادهای انجام کار و قراردادهای خدماتی، مثل قراردادهای پیمانکاری و قراردادهای مشاوره، مدت انجام کار باید ذکر شود یا فعالیت یا

عملی که باید انجام شود، معین گردد.

ماده ۵۱۴ قانون مدنی مقرر می دارد:

"خادم یا کارگر نمی تواند اجیر شود، مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی."



مدت قرارداد

قراردادهای خرید و فروش از جمله قراردادهایی هستند که ذکر مدت، شرط صحت نیست.

در قراردادهایی که ذکر مدت شرط صحت قرارداد نیست، طرفین ممکن است مدت اعتبار قرارداد را تعیین کنند.

هرگاه در قراردادهای انجام کار و قراردادهای خدماتی هم مدت و هم عمل معین شده باشد، مثل ساخت یک منزل در مدت یک سال یا تعمیر خودرو طی یک روز، در این صورت اگر کار در زمان معین به انجام نرسد، باید قرارداد توسط طرفین تمدید شود. چنانچه قرارداد تمدید نشود، وضعیت حقوقی قرارداد بسته به مفاد قرارداد بررسی می گردد.

قابل ذکر است که در عصر کنونی در اکثر قراردادهای انجام تعهدات طرفین زمان بندی وجود دارد.

مدت قرارداد

ذکر مدت برای اجرای تعهدات قراردادی اقتضا می‌کند که متعهدله نتواند اجرای تعهدات مزبور را قبل از رسیدن زمان موعود مطالبه کند.

ماده ۷۰۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد:

"هرگاه ضمان مدت داشته باشد، مضمون‌له نمی‌تواند قبل از انقضای مدت مطالبه طلب خود را از ضامن کند اگر چه دین حال باشد."

همچنین ماده ۶۵۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد:

"اگر برای ادای قرض به وجه ملزومی اجلی معین شده باشد، مقرض نمی‌تواند قبل از انقضای مدت طلب خود را مطالبه کند."

مدت قرارداد

۵-ب)

در پایان کار، در صورتیکه مدت انجام کار، بیش از مدت اولیه پیمان به علاوه مدت‌های تمدید شده پیمان باشد، مهندس مشاور با رعایت ماده ۳۰ و رسیدگی به دلایل پیمانکار، مدت تأخیر غیرمجاز پیمانکار را تعیین می‌کند، تا پس از تصویب کارفرما، به شرح زیر، ملاک محاسبه خسارت تأخیر قرار گیرد.

مدت قرارداد

آیا با اتمام زمان قرارداد، تعهد از بین می‌رود؟

هرگاه متعهد به موقع تعهد خود را انجام ندهد، اصولاً تعهد از بین نمی‌رود و تکلیف متعهد به انجام تعهد باقی خواهد ماند. به عنوان مثال اگر فروشنده تعهد کرده باشد که آپارتمان موضوع عقد بیع را در اول مهرماه به مشتری تحویل دهد و تأخیر نماید، تکلیف بائع به تسلیم مبیع از بین نمی‌رود، زیرا در اینجا دو چیز مطلوبیت دارد:

□ تحویل آپارتمان و

□ تحویل آن در اول مهر؛

با منتفی شدن مطلوب دوم، مطلوب اول باقی می‌ماند؛ بنابراین مورد تعهد و زمان اجرای آن معمولاً به صورت "تعدد مطلوب" است و با تأخیر، مطلوبیت تعهد از بین نمی‌رود.

مدت قرارداد

آیا با اتمام زمان قرارداد، تعهد از بین می‌رود؟

(۳۰-ج)

در پایان مدت اولیه پیمان یا هر تمدید مدت پیمان، اگر کار به اتمام نرسیده باشد، مهندس مشاور با کسب نظر پیمانکار و با توجه به موارد تعیین شده در بند "الف" علل تأخیر کار را بررسی می‌کند و میزان مدت مجاز و غیرمجاز آن را با توافق پیمانکار تعیین می‌نماید و نتیجه را به کارفرما گزارش می‌کند، و سپس نظر کارفرما را در مورد میزان مجاز یا غیرمجاز تأخیر کار به پیمانکار اعلام می‌کند و معادل مدت تأخیر مجاز، مدت پیمان را تمدید می‌نماید.

طبق جزء 2-2-1-64:

در پایان مدت پیمان (مدت پیمان با احتساب تمدید) چنانچه تمامی درخواست‌های پیمانکار در خصوص تمدید مدت پیمان، بررسی و نتایج آن لحاظ شده باشد، لیکن کار پیمان به اتمام نرسیده باشد، کلیه مفاد پیمان همچنان دارای اعتبار بوده و از مسئولیت پیمانکار در انجام تعهداتش کاسته نمی‌شود. در این صورت پیمانکار باید برنامه زمانی کارهای باقیمانده را به کارفرما ارائه نماید. در صورت تصویب برنامه زمانی توسط کارفرما، مدت پیمان مطابق برنامه زمانی مصوب، به دلیل قصور پیمانکار تطویل می‌شود. همچنین پیمانکار به تناسب تأخیر در تحویل موقت کار، ملزم به پرداخت خسارت تأخیر مطابق ماده 66 به کارفرما می‌باشد.

Matters of time

- ❑ TIME OF COMPLETION is usually a **major aspect** of construction contracts.
- ❑ The owner generally has a **specific need** for the project and may have developed **specific arrangements** for the use of the completed facility on a **certain date**.

Time is of the essence

- ❑ Construction prime contracts and subcontracts often contain a statement that "**time is of the essence.**"
- ❑ These words appear to mean that contract performance be **started promptly** and **continue without interruption** until completion within the **specified time period.**
- ❑ Taken absolutely literally, the words mean that the **contractor or subcontractor** has an **absolute duty** to perform **all contract requirements** with no delay whatsoever and is in **material breach of contract** for **failing** to complete the contract work within the **contractually specified time.**
- ❑ Similarly, these words also **suggest** that an **owner** who does not promptly review and approve shop drawings or promptly perform other contractually specified duties has **materially breached the contract.**

Time is of the essence

۴۶-الف)

کارفرما می‌تواند در صورت تحقق هر یک از موارد زیر، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند.

۴۶-الف-۲)

تأخیر در ارائه برنامه زمانی تفصیلی به مدت بیش از نصف مهلت تعیین شده برای تسلیم آن.

۴۶-الف-۴)

تأخیر در شروع عملیات موضوع پیمان، بیش از یک دهم مدت اولیه پیمان یا دو ماه هر کدام که کمتر است.

۴۶-الف-۵)

تأخیر در اتمام هر یک از کارهای پیش‌بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی، بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار با توجه به ماده ۳۰.

۴۶-الف-۶)

تأخیر در اتمام کار به مدت بیش از یک چهارم مدت پیمان با توجه به ماده ۳۰.

Time is of the essence

- ❑ Courts usually apply the time-is-of-the-essence concept **only to delays** in performance that are **unreasonable**.
 - ❖ In this view, construction contracts, by their very **nature**, are so **fraught with the possibility** of delay that some delay is **almost inevitable**.
 - ❖ Also, the **clause** is sometimes interpreted to mean that the **contractor (or subcontractor)** is required to **meet time deadlines, but the owner** (or prime contractor in subcontract situations) is **not** (basically, that it is a "one-way street").
 - ✓ However, contractors, subcontractors, and owners would be **well advised to act** as though **time-is-of-the-essence requirements** will be **strictly enforced** with respect to their commitments to others.

Time at Large and Reasonable Time

- ❑ The time for completion of works can **become at large** when the **contractor** has been hindered or prevented by the **employer** from **completing the works** in accordance with the **original contract**.
 - ❖ This results from a **well-established principle of law** that *‘no person can take advantage of the non-fulfilment of a condition the performance of which has been hindered by himself’*.
 - ❖ Time being at large does **not mean** that the contractor has no obligation to complete the work.
 - ✓ He has to complete in a reasonable time and the **employer is not entitled** for liquidated damages.

Time at Large and Reasonable Time

❑ Time for **completion of the works** can be said to be, or made, at large in the following situations (Pickavance 2010):

1. No time for completion is fixed in the contract.
2. There is improper administration or misapplication of the extension of time provision in the contract.
3. There is a waiver of time requirements.
4. The extension of time provision does not confer power on the engineer to extend the time for completion of the works on the occurrence of an event or events that fall within the obligation of the employer.

Time at Large and Reasonable Time

- ☐ The term 'time at large' is usually used in construction contracts in the situation **where liquidated damages** are an issue.
- ☐ If time is at large then it is **argued liquidated damages cannot** be applied, because there is **no date fixed** for their calculation.
- ☐ **Late delivery cannot** then be **sanctioned by liquidated damages**; instead the employer is faced with the problem of having to prove the damages he may want to claim,
in addition to the **larger issue** of the works **not being delivered on time**.

Time at Large and Reasonable Time

- ❑ The **following factors** are **potentially relevant to the calculation** of a **‘reasonable time’** for completion in any given circumstances:
1. Estimates of the likely duration of construction given during negotiations.
 2. Any time risk allocation in the contract.
 3. The extent to which some time risks may be within the control of one or other of the parties.
 4. The question of who has the burden of proof.

Construction duration

- ❑ A contract may stipulate the actual **number of working days** that will be available for the contractor to complete the work.
- ❑ This is **not without problems**, as working day is **not universally defined**.
 - ❖ Such contracts should carefully define this term.
 - ❖ Some contracts use **calendar days** to measure the amount of time available to the contractor to complete the work.
 - ❖ Other contracts may **stipulate the date** on which construction is to be complete.
 - ❖ This is a **fixed completion date contract** which has the shortcoming of an undefined start date.

Project schedule and preconstruction conference

- ❑ The **ConsensusDOCS** address the preparation of a project schedule.
- ❑ Note that the **acceptance by the owner** of the contractor's schedule places an **obligation on the contractor to comply with the schedule**, and for the **owner to also abide** by the schedule, or the **construction duration might be altered**:

§6.2 Before submitting the first application for payment the Contractor shall submit to the Owner, and if directed, its Architect/Engineer, a Schedule of the Work that shall show the dates on which the Contractor plans to commence and complete various parts of the Work, including dates on which information and approvals are required from the Owner. On the Owner's written approval of the Schedule of the work, the contractor shall comply with it unless directed by the Owner to do otherwise or the Contractor is otherwise entitled to an adjustment in the Contract Time. The Contractor shall update the Schedule on a monthly basis at appropriate intervals as required by the conditions of the Work and the Project.

Project schedule and preconstruction conference

- ❑ The owner may take the **initiative in developing** a schedule and place the contractor in the position of taking issue with it.
- ❑ This might be stipulated in a provision as follows:
 - ❖ *The Owner will furnish the **successful bidder** a progress schedule developed in the **determination of contract time**.*
 - ❖ *Such progress schedule may be used as the approved contract progress schedule or the successful bidder may **submit another progress schedule** for approval.*
 - ❖ *With such a provision, the **owner's schedule** will become the **approved project schedule** if the contractor **fails** to provide one.*

Project schedule and preconstruction conference

- ☐ Often the **owner may require** that this schedule be submitted **before the preconstruction conference** at which contract administration, planning, and interaction details are fine-tuned.
- ☐ Some owners require that the schedule be **submitted within a designated number of days** after the contract award.
- ☐ Some require that the schedule be submitted **prior to the start of construction work**.
- ☐ As a practical matter, the **schedule should be available** for the owner's review **before the preconstruction conference**, as this is the **appropriate time to discuss** the means by which the contractor will meet the contractual requirements.

Delays in completion schedule

Sometimes a clause appears in the owner's commercial terms and conditions similar to the following:

Article 12 – Delays in Completion Schedule

12.1 In the event that delays to Contractor's Completion Schedule are caused by Owner or by other contractors, subcontractors, or suppliers hired by Owner and working on the site, Contractor shall be allowed only an extension of Contractual Completion Schedule.

The contractor may want to consider revising the clause to read similar to the following:

Article 12 – Delays in Completion Schedule

12.1 In the event that delays to Contractor's Completion Schedule are caused by Owner or by other contractors, subcontractors, or suppliers hired by Owner and working on the site, Contractor shall be allowed an extension to Contractual Completion Schedule and shall be allowed an increase in Contract Price for documented additional costs incurred during the delay.

Delays in completion schedule

An alternative wording to consider might be similar to the following:

Article 12 – Delays in Completion Schedule

12.1 In the event that delays to Contractor's Completion Schedule are caused by Owner or by other contractors, subcontractors, or suppliers hired by Owner and working on the site, Contractor shall be allowed an equitable adjustment in Contractual Completion Schedule and an equitable adjustment in Contract Price for documented additional costs incurred during the delay.

Another alternative for this delay clause might read something like this:

Article 12 – Delays in Completion Schedule

12.1 In the event that delays to Contractor's Completion Schedule are caused by Owner or by other contractors, subcontractors, or suppliers hired by Owner and working on the site, such delays shall be treated as a change under the Changes Clause of this Contract.

هزینه قرارداد

هزینه قرارداد

اجرای قرارداد مستلزم انجام هزینه است. مثلاً کسی که متعهد شده است جاده‌ای را آسفالت کند، باید هزینه‌های متعددی را از قبیل تهیه آسفالت، حقوق کارکنان، بیمه، مالیات و غیره متحمل شود تا بتواند تعهد خود را انجام دهد.

هرگاه قیمت قرارداد به صورت مقطوع تعیین شده باشد، متعهد باید کلیه ملزومات کار را به هزینه خود فراهم نماید و تعهد را انجام دهد.

اما اگر قرارداد به صورت هزینه به اضافه سود باشد کلیه مخارج به حساب کارفرما لحاظ می‌شود که کارفرما باید کلیه هزینه‌ها را به اضافه درصد سود به طرف مقابل پرداخت نماید.

هزینه قرارداد

Company Name
123 Main Street
Hamilton, OH 44416
(321) 456-7890
Email Address

CLIENT

ATTN: Name / Dept
Company Name
123 Main Street
Hamilton, OH 44416
(321) 456-7890
Email Address

QTY	MATERIAL	RATE	TOTAL
5	Marking of foundation layout at site	200.00	1,000.00
4	Earth excavation up to the required depth by machine	150.00	600.00
2	Earth excavation and leveling of soil by hand-operated tools	125.00	250.00
15	Placing of PCC	78.00	1,170.00
30	Placement of reinforcement steel	165.00	4,950.00
34	Erection of concrete formworks for footings	230.00	7,820.00
TOTAL MATERIALS		\$	15,790.00

MISCELLANEOUS CHARGES			
Transportation of materials			430.00
Consultations with architect			760.00
TOTAL MISCELLANEOUS		\$	1,190.00

CUSTOMER SIGNATURE	DATE
	00/00/0000
AUTHORIZED SIGNATURE	DATE
	00/00/0000

For questions concerning this invoice, please contact
Name, (321) 456-7890, Email Address
www.yourwebaddress.com

DATE OF INVOICE	INVOICE NO.
02/15/20XX	10001

DATE OF WORK	
DATE BEGINNING	DATE ENDING
01/15/20XX	02/15/20XX

PAYMENT DUE BY:	03/15/20XX
-----------------	------------

PAYABLE TO:	Company Name / Account
-------------	------------------------

DESCRIPTION OF WORK			
LABOR	HOURS	RATE	AMOUNT
Marking of foundation layout at site	30.0	60.00	1,800.00
Earth excavation up to the required depth by machine	23.0	60.00	1,380.00
Earth excavation and leveling of soil by hand-operated tools	19.0	60.00	1,140.00
Placing of PCC	35.0	60.00	2,100.00
Placement of reinforcement steel	76.0	60.00	4,560.00
Erection of concrete formworks for footings	53.0	60.00	3,180.00
TOTAL LABOR		\$	14,160.00

TOTAL MATERIALS	\$	15,790.00
TOTAL LABOR	\$	14,160.00
TOTAL MISCELLANEOUS	\$	1,190.00
SUBTOTAL	\$	31,140.00
TAX RATE		3.80%
TOTAL TAX	\$	1,183.32
TOTAL	\$	32,323.32

علاوه بر موارد فوق، انتقال و تسلیم موضوع قرارداد و پرداخت ثمن معمولاً مستلزم مخارجی مثل هزینه توزین، شمارش، بیمه و مالیات باشد.

اینکه طرفین تا چه حدودی این هزینه‌ها را باید متقبل شوند بستگی به مفاد قرارداد، عرف و عادت دارد.

طرفین می‌توانند این موارد را در قرارداد توافق نمایند و در صورتی که در قرارداد توافقی صورت نگرفته باشد می‌بایست با لحاظ نمودن اوضاع احوال و عرف و عادت وضعیت هزینه‌ها را مشخص نمود.

هزینه قرارداد

لذا نتیجه می‌گیریم نحوه پرداخت در قرارداد می‌بایست مطابق قوانین باشد. در صورتی که در قوانین اشاره‌ای نشده باشد به صورت توافق طرفین و در غیر این صورت عرف و عادت حاکم خواهد بود.

به طور مثال در ماده ۳۸۱ قانون مدنی، موضوع با تفصیل بیشتری بیان شده است:

"مخارج تسلیم مبیع از قبیل اجرت نقل آن به محل تسلیم اجرت شمردن و وزن کردن و غیره به عهده بایع است. مخارج تسلیم ثمن بر عهده مشتری است."

همان‌طور که مشاهده می‌گردد، قانون در خصوص نحوه پرداخت هزینه قرارداد بیع به صراحت اشاره دارد.

Costing in construction

- ☐ In **most cases**, a contract will be **awarded after a competitive bidding** process, whereby the contractor awarded the job will be the one who gave the lowest bid for the works.
- ☐ This will generally be the result of **extremely optimistic calculations** that have been made by the **contractor**; calculations that have **allowed the contractor** to arrive at a price for the job that is **lower than more moderate or conservative** calculations made by the unsuccessful bidders.

Costing in construction

❑ A **rational system** for the determination of the price for construction works might involve **three principal** elements:

1. The tendered price for which the contractor is willing to do the work.
2. Some method of assessing the suitability of that price, by way of a breakdown;

A method or schedule for pricing any additional works or changes to be made to the scope within the tendered price.

Direct Costs

- ❑ These costs are sometimes known as **‘preliminary costs’**, but are most often referred to as **‘site overhead costs’**.

ACEMI

Indirect Costs

- ❑ Each construction project entails **certain indirect expenses** that are charged **directly to the job**.
 - ❖ These include, typically, costs of supervision, rental and depreciation of site offices, plant and machinery, site services, insurance and bond premiums.

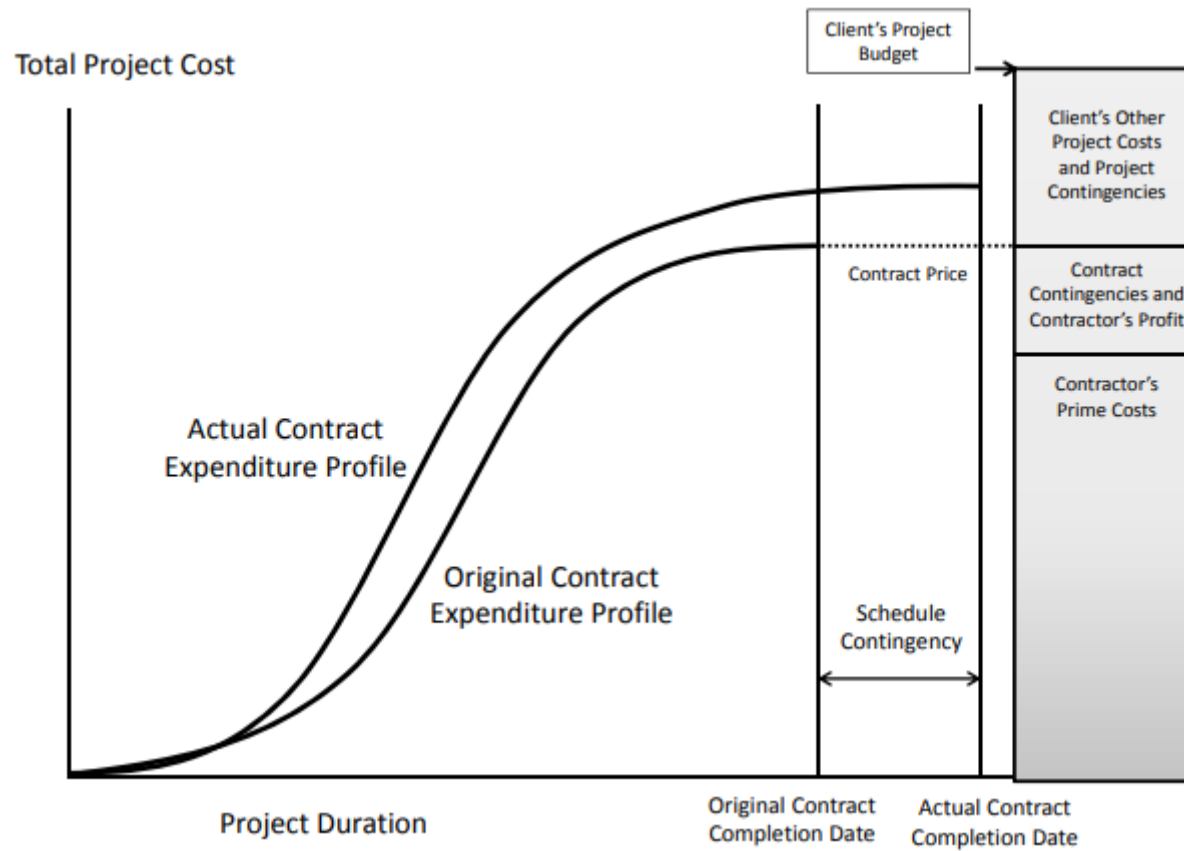
Indirect Costs

- ☐ Costs claimed as indirect costs may in **reality be contract-related services** that are performed away from the site.
- ☐ These works relate to procurement, shop drawings, administration and accounting.
- ☐ In a project requiring design and build, the design works, **issue of drawings and revision of plans** can constitute a **large part of the indirect costs**.

Relative Costs of Construction Contracts

- ❑ **Regardless** of the **type of construction contract** selected by the employer, the **contractor recognizes** that the **actual construction cost** will **never be identical** to the **contractor's own estimate** because of imperfect information and external conditions not accounted for.
- ❑ Furthermore, it is common for the employer to **place work change orders** to modify the original scope of work, for which the contractor will **receive additional payments** as stipulated in the contract.

Project cost and time



تضامین در قرارداد

ضمانت اجرای قراردادها

با انعقاد قرارداد، طرفین به آن پایبند می‌شوند و باید طبق مفاد آن عمل کنند. چنانچه یکی از طرفین مفاد قرارداد را رعایت نکند یا از انجام تعهدات خود امتناع کند، طرف دیگر می‌تواند رأساً یا از طریق دستگاه قضایی اقدامات را برای جبران نقص قرارداد انجام دهد.

نقص قرارداد زمانی رخ می‌دهد که یکی از طرفین از انجام تعهدات قراردادی خود سرباز می‌زند یا مفاد قرارداد را رعایت نمی‌کند، مثلاً اینکه فروشنده ملک را تحویل نمی‌دهد یا نسبت به تنظیم سند رسمی آن اقدام نمی‌کند یا در انجام تعهدات خود تأخیر می‌کند یا به جای کالای سالم کالای معیوب تحویل می‌دهد.

روش‌های مقابله با نقص قرارداد یا "ضمانت اجرای قرارداد" معمولاً جنبه مدنی دارند، اما گاهی نیز جنبه کیفری دارد و نقص‌کننده را می‌توان تحت تعقیب کیفری قرار داد. مثل شکایت کیفری زن علیه همسر به علت عدم پرداخت نفقه.

در ادامه برخی از روش‌های مقابله با نقص قرارداد را بررسی می‌کنیم.



ضمانت اجرای قراردادها

۱. الزام به انجام تعهد

الزام به انجام تعهد یکی از ضمانت اجرای مدنی است که به طور عام برای مقابله با نقص قرارداد مقرر شده است. براین اساس، ذی نفع یا متعهدله می تواند با مراجعه به دستگاه قضایی اجبار و الزام متعهد را به انجام تعهد الزام نماید.

مطابق ماده ۲۳۷ قانون مدنی:

"هرگاه شرط در ضمن عقد شرط فعل باشد اثباتاً یا نفیاً کسی که ملتزم به انجام شرط شده است باید آن را بجا بیاورد و در صورت تخلف طرف معامله می تواند به حاکم رجوع نموده تقاضای اجبار به وفا شرط بنماید."

ضمانت اجرای قراردادها

۲. انجام تعهد توسط شخص ثالث

دومین ضمانت اجرا، انجام تعهد به هزینه متعهد توسط شخص ثالث است که البته این نیز نیاز به تصمیم قضایی دارد.

ماده ۲۳۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد:

"هرگاه فعلی در ضمن عقد شرط شود و اجبار ملتزم به انجام آن غیرمقدور ولی انجام آن به وسیله شخص دیگری مقدور باشد حاکم می‌تواند به خرج ملتزم موجبات انجام آن فعل را فراهم کند."

ضمانت اجرای قراردادها

۳. فسخ قرارداد

سومین ضمانت اجرا، حق فسخ قرارداد است. اگر از ضمانت اجرای قبلی به نتیجه مطلوب نرسیم، به این نحو که نه بتوان متعهد را الزام کرد و نه بتوان تعهد را به خرج متعهد توسط شخص ثالث به اجرا درآورد، چاره‌ای جز حق فسخ قراردادی که شرط ضمن عقد در ضمن آن گنجانده شده است، باقی نمی‌ماند.

ماده ۲۳۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد:

"هرگاه اجبار مشروط علیه برای انجام فعل مشروط ممکن نباشد و فعل مشروط هم از جمله اعمالی نباشد که دیگری بتواند از جانب او واقع سازد طرف مقابل حق فسخ معامله را خواهد داشت."

برای فسخ قرارداد اعلام اراده متعهدله کافی است و نیاز به حکم دادگاه نمی‌باشد. البته در صورت طرح دعوی ((تایید فسخ)) در دادگاه، دادگاه اقدام به فسخ قرارداد نمی‌کند، بلکه اراده متعهدله است که موجب فسخ قرارداد شده است. دادگاه صرفاً حصول شرایط فسخ را احراز می‌کند و در صورت حصول شرایط فسخ، حکم اعلامی مبنی بر تایید فسخ قرارداد صادر می‌کند.

Mechanic's Liens

- ❑ A **mechanic's lien** is a right created by law that permits workers and materials **suppliers** who provide improvements to real property, to place a **claim on that land** if they are not paid.
- ❑ This claim initially consists of filing the **formal papers** which **secure** for the worker or materials supplier a right to the property **until the debt is paid**.
- ❑ The lien is **similar to a mortgage** in that the lien is an **attachment to the land**.
- ❑ The purpose of the law is to permit a claim or lien to be placed on **premises when a benefit** has been received by the owner and the **value or condition of the property** has been increased by labor and materials that have **not been paid for**.
- ❑ Lien laws were enacted to **prevent unjust enrichment** or the **rendering** of service without pay.

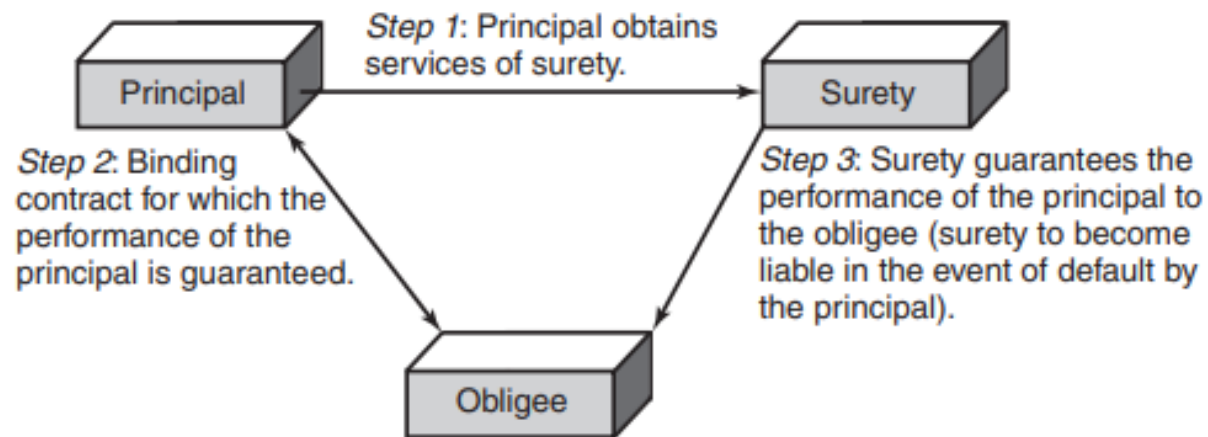
Mechanic's Liens

- ❑ The owner of a project will obviously know that the **general contractor** has lien rights.
- ❑ The same is true of the **subcontractors**.
 - ❖ Unfortunately, the **owner cannot readily identify** the sub-subcontractors who might be performing work on the project, or the materials suppliers who are providing materials to the subcontractors.
- ❑ **To ensure** that the owner has knowledge of these “**second tier**” parties, **many states require** that some official notification be provided to the owner about the **work or materials** that are being provided by these parties.
- ❑ This **notification** is referred to as the “**notice to owner**” or “**notice of intent to lien**” or some variation of this basic principle.
 - ❖ **Once the owner receives notice** of the second tier firms providing labor or materials, they have **secured their right to file a mechanic's lien** in the event they are not paid for their services.

Surety bonds

- ☐ **Despite** detailed market analyses and extensive feasibility studies,
the viability of projects is often based on **reliable estimates** of construction costs.
- ☐ If the **actual costs** of a project are considerably above the **estimated amounts**, a project can fail.
- ☐ When **lump sum contracts** are used, the owner has some idea of the **anticipated costs**.
- ☐ If **lump sum bids** are received and are **excessive**, the owner can **still cancel or terminate** the contract.
- ☐ If they are **within** the budget, the project will go forward.
- ☐ **Even at this stage**, the ultimate costs of the project can be in excess of the budget if the contractor **defaults** on the project.
- ☐ This is a risk that the owner would **like to avoid**.
- ☐ The risk can be **diminished by requiring** the contractor to provide a **surety bond**.

Surety bonds



General relationship of the surety, principal, and obligee.

خسارات

خسارات

در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان خسارات را به دو قسمت خسارات قراردادی و غیرقراردادی تقسیم نمود.

۱. خسارات قراردادی:

اگر شخصی نقص تعهدات قراردادی نماید، یعنی تعهدات قراردادی خود را اجرا نکند، برای او مسئولیت قراردادی ایجاد می‌شود، یعنی باید خسارات ناشی از این نقص عهد را جبران کند.

خسارات

تعهدات قراردادی

تعهدات قراردادی یا الزامات ناشی از قرارداد، تعهداتی هستند که ریشه در قرارداد دارند و نقص آنها، مسئولیت قراردادی مبنی بر جبران خسارت ایجاد می‌کند. برای مثال، اگر شخصی متعهد شود که ساختمانی را در مدت دو سال بسازد و از ساخت آن امتناع کند باید خسارتی که به واسطه تعلل در ساخت خانه به صاحب‌خانه وارد می‌شود، جبران کند؛ زیرا تعهد قراردادی خود را اجرا نکرده است.

خسارات

اقسام خسارات قراردادی

- ❑ خسارت ناشی از عدم انجام تعهد
- ❑ خسارت ناشی از تاخیر در انجام تعهد
- ❑ خسارت عدم نفع



خسارات

۱.۱. خسارات ناشی از عدم انجام تعهد

اگر رابطه تعهد و زمان انجام تعهد به گونه‌ای باشد که وحدت آن‌ها مطلوب باشد و متعهد در موعد مقرر تعهد را انجام ندهد، خسارت عدم انجام تعهد قابل دریافت است. رابطه تعهد و زمان انجام تعهد در صورتی برقرار است که به گونه‌ای باشد که وحدت آن‌ها مطلوب باشد؛ به این معنا که تعهد باید در زمان مشخصی اجرا شود و اگر در آن زمان اجرا نشود، دیگر قابلیت اجرایی ندارد یا به عبارت دیگر، انجام تعهد در یک زمان خاص مدنظر باشد و لاغیر. مثل سفارش برای ارسال تاکسی برای ساعت ۹ شب جهت عزیمت به فرودگاه که اگر در زمان مقرر انجام نگردد در سایر زمان‌ها، اجرای اصل تعهد کارساز نیست و می‌توانیم خسارت مطالبه نماییم.

خسارات

۲.۱. خسارات ناشی از تأخیر در انجام تعهد

اگر رابطه تعهد و زمان انجام تعهد به گونه‌ای باشد که تفکیک آن‌ها مطلوب باشد و متعهد در موعد مقرر تعهد را اجرا نکند، می‌توان از یک سو او را ملزم به انجام تعهد نمود و از سوی دیگر خسارت تأخیر در انجام تعهد را از او دریافت کرد. رابطه تعهد و زمان انجام تعهد زمانی به صورت تفکیک‌شده مطلوب است که اگر متعهد تعهد خود را در موعد مقرر انجام ندهد، هرچند ناقض عهد است، اما تعهد در سایر زمان‌ها قابلیت اجرا دارد.

مثل اینکه شخصی قرار بوده خانه‌ای را بسازد و در تاریخ خاصی تحویل دهد؛ اما اگر در آن تاریخ انجام نداده است می‌تواند در سایر زمان‌ها نیز انجام دهد. بدیهی است به دلیل عدم انجام تعهد در موعد مقرر می‌توان خسارت تأخیر در انجام تعهد دریافت کرد.

خسارات

۲.۱. خسارات ناشی از تأخیر در انجام تعهد

لازم به ذکر است اگر موضوع تعهد پرداخت پول باشد و به موقع پرداخت نگردد، می توان خسارت تأخیر تأدیه (دیرکرد) دریافت نمود.

ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می دارد:

"در دعاوی که موضوع آن دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه داین و تمکن مدیون، مدیون امتناع از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می گردد، محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد مگر این که طرفین به نحو دیگری مصالحه نمایند."

خسارات

۳.۱. خسارت عدم نفع

در نظام حقوقی ایران، خسارت عدم نفع یکی از مباحث چالش برانگیز در زمینه خسارت‌های قراردادی محسوب می‌شود. به طور مثال شخصی تعمیر مغازه خود را به پیمانکاری واگذار نموده است و مطابق قرارداد مقرر گردیده است که ظرف مدت ۳ ماه تعمیرات به پایان برسد، لکن به مدت ۵ ماه به طول انجامیده است. در حال حاضر مالک مدعی است در این دو ماه می‌توانسته مغازه را اجاره داده و مبالغی سود کسب کند که با تأخیر در اجرای قرارداد متضرر گردیده است.

در نظام حقوقی ایران به این موضوع عدم نفع می‌گویند که به رسمیت شناخته نشده است.

تبصره ماده ۵۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می‌دارد:

"خسارت ناشی از عدم‌النفع قابل مطالبه نیست."

خسارات

شرایط مطالبه خسارت قراردادی

در این مورد به بررسی ماده ۲۲۶ قانون مدنی می پردازیم:

"در مورد عدم ایفا تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگری نمی تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفا تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفا تعهد مدتی مقرر نبوده طرف وقتی می تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است."

باتوجه به ماده فوق الذکر موارد ذیل قابل استنباط است:

□ برای مطالبه خسارت ناشی از عدم تعهد، باید مدت تعیین شده باشد و در مدت مشخص متعهد به تعهد عمل نکرده باشد.

خسارات

شرایط مطالبه خسارت قراردادی

در ادامه به بررسی ماده ۲۲۷ قانون مدنی می پردازیم:

"متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به تأدیه خسارت می شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام به واسطه علت خارجی بوده است که نمی توان مربوط به او نمود."

از ماده بالا استنباط می شود که:

□ رابطه سببیت بین عدم انجام تعهد و بروز ضرر وجود داشته باشد و ناشی از عوامل خارجی نباشد.

خسارات

شرایط مطالبه خسارت قراردادی

در ادامه به بررسی ماده ۲۲۱ قانون مدنی می‌پردازیم:

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

از ماده بالا استنباط می‌شود که:

□ میزان و نوع خسارت باید در قرارداد ذکر شده باشد یا در عرف، خسارت پیش‌بینی شده باشد.

خسارات

۲. خسارات غیرقراردادی:

خسارت غیرقراردادی زیانی است با منشأ غیر قراردادی. به عبارتی ضرری به شخص وارد می شود بدون اینکه توافق یا قراردادی با وارد کننده زیان بابت جبران خسارت وجود شده باشد. به عنوان مثال، کسی شیشه ماشین دیگری را می شکند. از باب اتلاف مسئولیت غیر قراردادی دارد و باید آن را جبران کند.

Damages

- ☐ The purpose of damages is to **compensate** the innocent party for the loss that he has suffered as a **result of a breach of contract** by the other party.
- ☐ The **action for damages** is always available, as of right, when a **contract has been broken**, other than where it has been **excluded** by an **express term of a contract**.
- ☐ The **aim of an award of damages** is to put the innocent party in the **same position**, as far as is possible by way of a **payment of money**, as it would have been in had the other party performed its obligations under the contract (i.e. if it had not breached the contract terms).
- ☐ The **innocent party** must take reasonable steps to **mitigate his loss**.

Damages

- ❑ **Damages cannot be recovered** where the loss that the innocent party has suffered is **too remote a consequence** of the other party's breach of contract.
- ❑ The **general principle** is that the **innocent party can only recover** losses that were within the **reasonable contemplation** of the parties at the time that the contract was **entered into**.
- ❑ The purpose of damages is to put the innocent party (i.e. normally the claimant), '**so far as money can do it**' back to the **same position** as if the **contract had been properly performed**.

Damages

- ❑ The court will similarly take the **claimant's overall position** into account in determining the basis on which **damages** are to be assessed.
- ❑ It will **not generally order** the defendant to **pay an amount** that will actually **make the claimant's position better** than it would **have been if the contract had been performed**.
- ❑ As a general rule, **damages are based on loss** to the claimant and not gain to the defendant; therefore, in general, **punitive damages cannot** be awarded in a purely contractual action, since the **purpose of damages** is to **compensate** the claimant and **not to punish the defendant**.

Liquidated damages

- ❑ The ConsensusDOCS (§6.1.3) state it **very succinctly** that “Time Limits stated [in the Contract to perform the Work] are of the essence of this Agreement.”
- ❑ If time is **contractually of the essence**, and if the contractor fails to perform within the contract time, the owner is **entitled to damages**.
 - ❖ If **no other provisions exist** in the contract, the contractor is assumed to have breached the contract.
 - ❖ This can lead to **long and expensive** court battles.
 - ❖ This can be **avoided** through the inclusion of a liquidated damages provision in the contract.
 - ❖ This is essentially an **agreement**, at the time of drawing up the contract, about the cost to the contractor for each day that the project extends beyond the contract time.

Liquidated damages

❑ The following **provision of a public agency** illustrates this point:

- ❖ *Should the Contractor fail to complete the work within the time agreed upon in the contract or within such extra time as may have been allowed by extensions, there shall be deducted from any monies due or that may become due the Contractor, for each and every calendar day for completion date contracts, or working day for working day contracts, that the work shall remain uncompleted, a sum specified as follows:*

Original Contract Amount		Daily Charge	
From More Than	To and Including	Calendar Day	Working Day
\$0	\$50,000	\$125	\$275
50,000	100,000	175	300
100,000	300,000	225	475
300,000	500,000	375	750
500,000	1,000,000	475	1,200
1,000,000		750	1,750

Liquidated damages

❑ **Permitting** the Contractor to continue and finish the work or any part of it

1. **after the time fixed** for its completion, or
2. after the **date to which the time** for completion may have been extended,
shall in **no way operate** as a waiver on the part of the **Owner of any of its rights** under the contract.

Liquidated damages

In the example, the contractor and owner could negotiate the following clause that limits the total amount of liquidated damages:

Article 41 – Liquidated Damages

41.1 Should Contractor fail to complete the Work within the schedule and completion dates established in the Contract, Contractor agrees to pay, as its sole liability to Owner for delays, liquidated damages in the amount of \$5,000 per calendar day of delay in final completion calculated from the Contract Completion Date up to and including the actual date of completion, to a maximum amount of 2% of the Contract Price, or \$200,000.

The owner and contractor may agree to the following clause that limits, in a little different way, the total amount of liquidated damages:

Article 41 – Liquidated Damages

41.1 Should Contractor fail to complete the Work within the schedule and completion dates established in the Contract, Contractor agrees to pay, as his sole liability to Owner for delays, liquidated damages as follows:

- a.) \$5,000 per day for the first 20 calendar days of delay in final completion calculated from the Contract Completion Date, and;
- b.) \$10,000 per day thereafter for delay up to and including the actual date of completion, and;
- c.) Contractor's maximum liability for liquidated damages shall not exceed 3% of the Contract Price, or \$300,000.

Liquidated damages

Sometimes an owner will accept the fact that it is difficult to exactly meet a contractual completion date, even though the contractor is applying his best efforts and doing a good job. In this case, the owner, even though he wants liquidated damages in the contract, might agree to a liquidated damages clause containing a “grace period” similar to the following:

Article 41 – Liquidated Damages

41.1 Should Contractor fail to complete the Work within the schedule and completion dates established in the Contract, Contractor agrees to pay, as his sole liability to Owner for delays, liquidated damages in the amount of \$5,000 per calendar day of delay in final completion calculated from a time period commencing 15 days after the Contract Completion Date up to and including the actual date of completion, to a maximum amount of 2% of the Contract Price, or \$200,000.

Warranty Clauses

Article 28 – Warranty

28.1 Contractor warrants that all Work performed by him shall comply with the terms of this Contract and all of its Plans and Specifications, and that all Work performed by Contractor will be free of defects in design, materials, and workmanship.

28.2 The warranty period shall be 12 months and shall commence upon the date of Owner's issuance of the Mechanical Completion certificate to Contractor for his Work.

28.3 Any defect found in the Work within the warranty period shall be promptly replaced or repaired by Contractor at no cost to Owner.

The following example is the same warranty with an added twist that will increase the contractor's risk:

Article 28 – Warranty

28.1 Contractor warrants that the Work performed by him shall be *suitable for the purposes intended*, shall comply with this Contract and its Plans and Specifications, and will be free of defects in design, materials, and workmanship.

28.2 The warranty period shall be 12 months and shall commence upon Owner's issuance of the Mechanical Completion certificate.

28.3 Any defect found in the Work within the warranty period shall be promptly replaced or repaired by Contractor at no cost to Owner.

Loss and expense components

Table 6.1 Loss and expense components

DELAY PERIOD			0 Days	
A - DELAY/TIME RELATED COSTS DUE TO THE CONTRACT PROLONGATION				
	Description	USD/Month	USD/Day	Total
A.1.	EQUIPMENT		0.00	0.00
A.2.	INDIRECT LABOR COST		0.00	0.00
A.3.	GENERAL EXPENSES		0.00	0.00
	TOTAL	0.00	0.00	0.00
A.1. EQUIPMENT				
	Equipment cost	USD/Month	USD/Day	
1.	Equipment Rental Cost		0.00	
2.	Equipment Spare Parts & Cons.		0.00	
3.	Vehicle & Buses Rental Cost		0.00	
4.	Vehicle & Buses Spare Parts & Cons.		0.00	
5.	Equipment rented from others		0.00	
6.	Fuel, Oil & Lube		0.00	
	TOTAL	0.00	0.00	
A.2. INDIRECT LABOR COSTS				
	Category	USD/Month	USD/Day	
1.	Management & Supervision		0.00	
2.	Engineering & Technical		0.00	
3.	Administration Staff		0.00	
4.	Quality Control		0.00	
5.	Part-time staff		0.00	
6.	Laboratory Staff		0.00	
7.	Medical Staff		0.00	
8.	Security Staff		0.00	
9.	Safety Staff		0.00	
10.	Operators & Drivers		0.00	
11.	Management Consultant		0.00	
12.	Audit		0.00	
13.	Temp. Facilities O&M Staff		0.00	
14.	Warehouse Staff		0.00	
15.	Workshop Staff		0.00	
16.	Cooking Staff		0.00	
17.	Client support services (labour only)		0.00	
	TOTAL	0.00	0.00	

(continued)

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

Loss and expense components

A.3. GENERAL EXPENSES			
	Category	USD/Month	USD/Day
1.	Insurance Cost		0.00
2.	Bank Guarantee		0.00
3.	Income Tax		0.00
4.	Consultant office maintenance		0.00
5.	Communication		0.00
6.	Office Supplies & Stationery		0.00
7.	Client Support Services		0.00
8.	Social Insurance		0.00
9.	Service Award		0.00
10.	Food & Water & Electricity		0.00
11.	Housing Indirect staff		0.00
12.	Staff Transportation		0.00
13.	Travel Expenses		0.00
14.	Business Travel		0.00
15.	Medical Expenses		0.00
16.	Sick Leave Pay		0.00
17.	Cleaning Up		0.00
18.	Visa & Iqama Fees		0.00
19.	Licences & Permits fees		0.00
20.	Safety & Protection		0.00
21.	Small tools & Construction Consumables		0.00
22.	Site facilities maintenance including camps		0.00
23.	Temporary facilities Depreciation costs		0.00
	TOTAL	0.00	0.00
A.3.1. INSURANCE COST			
	Category	USD/Month	USD/Day
1.	Contractor's All risk Ins including Workman compensation Policy		0.00
2.	Equipment & Vehicle Insurance		0.00
	Total Insurance Premium Cost for one Month	0.00	0.00

(continued)

Loss and expense components

A.3.2. BANK GUARANTEE COST			
	Category	USD/Month	USD/Day
1.	Performance Bond		0.00
2.	Advance Payment Bond		0.00
	Total Bank Guarantee Cost for one Month	0.00	0.00
A.3.4. CONSULTANT OFFICE MAINTENANCE (USD/Month)			
1.	Stationery		
2.	Kitchen Supplies		
3.	Water & Electricity		
4.	Telephone		
5.	Maintenance		
6.	Other Items (Cars etc.)		
	TOTAL		
A.3.23. Temporary facilities DEPRECIATION COST (USD/Month)			
1.	On Site Camp		0.00
2.	Site Offices		0.00
3.	Warehouses		0.00
4.	Temporary fencing & lighting		0.00
5.	Access Roads & Guard Houses		0.00
	Total	0.00	0.00
B. DISRUPTION			
Man-hours Loss on		Hours	
Man-hours Loss on		Hours	
Total Man-hour Loss			0.00
Unit Rate Per Hour		USD/Hour	
Disruption costs			0.00
C. ESCALATION			
D. FUNDING COSTS			
Description		Amount USD	
Delay Costs		0.00	
Disruption Cost		0.00	
Escalation Costs		0.00	
Funded Costs	USD	0.00	
Recovery			
Funding Period	Days	0.00	
Effective Period	Days	0	

(continued)

Loss and expense components

Overdraft Rate =	xx%		
Funding Cost per Effective Period	USD	0.00	
E. RETENTION FUNDING			
Description		Amount USD	
Contract Price			
Retention	%		
Expected Retention		0.00	
Recovery			
Funding Period	Days	0.00	
Effective Period (50%)	Days	0	
Overdraft Rate	12%	0.12	
Retention Funding Cost	USD	0.00	
F. CLAIM PREPARATION COST			
Preparation of Statement of Claim Cost		0.00	
Description	Cost USD/Month	Cost USD/Day	Total cost USD
(A) Delay Cost	0.00	0.00	0.00
(B) Disruption Cost	–	–	0.00
(C) Escalation Cost	–	–	–
(D) Funding (Financing Cost)	–	–	0.00
(E) Retention (Financing Cost)	–	–	0.00
(F) Claim Preparation cost	–	–	0.00
(G) Liquidated Damages	–	–	–
(H) Engineer’s Costs	–	–	–
(I) Other Costs	–	–	–
	–	–	–
TOTAL	–	–	0.00

Indemnity

Noted below is an example of an indemnity clause that might be found in a typical construction contract:

Article 20 – Indemnity

20.1 Contractor shall defend, indemnify, and save Owner harmless from all claims for injuries to, or death of, any and all persons, and for loss of or damage to property arising under or by reason of this Contract, except claims resulting from the sole negligence of Owner, his employees, his subcontractors, agents, or representatives.

MI

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

باید توجه داشت قرارداد هر چقدر هم جامع و کامل باشد احتمال بروز اختلاف وجود دارد. اختلاف منشأ و دلایل مختلفی دارد:

❑ نقص در نگارش قرارداد

❑ ابهامات قراردادی

❑ تفسیر متفاوت از مفاد قرارداد

ACEMI

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

حل اختلاف

برای حل اختلافات قراردادی روش‌های متفاوتی وجود دارد.

در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان به دو قسمت ذیل تقسیم نمود:

- ❑ روش‌های مبتنی بر اراده طرفین
- ❑ روش‌های مبتنی بر قوانین و نظام حقوقی ایران

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

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

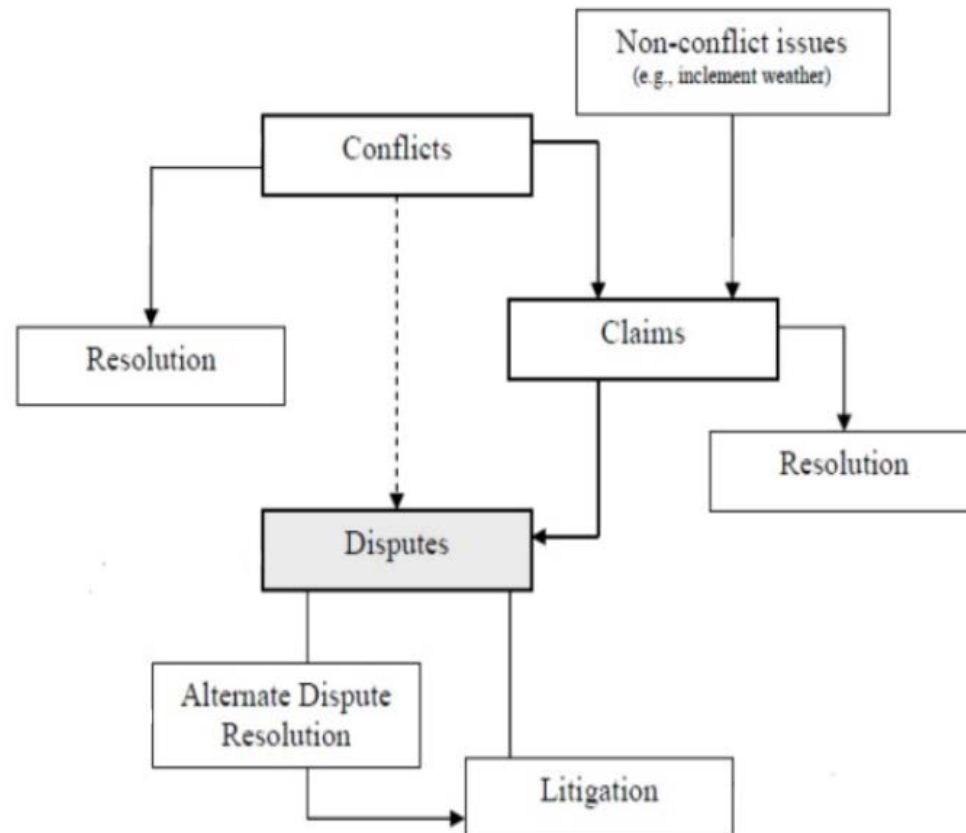
۱. روش‌های مبتنی بر اراده طرفین:

☐ مذاکره

☐ سازش

ACEMI

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن



۲. روش‌های مبتنی بر قوانین و نظام حقوقی ایران:

❑ داوری

❑ دادگاه

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

۱.۲. داوری

مراجعه طرفین قرارداد به شخص یا نهاد ثالثی جهت حل اختلافات حادث شده. باتوجه به پروسه طولانی و مشکلات موجود جهت مراجعه به مراجع قضایی جهت حل و فصل اختلافات به وجود آمده، قانونگذار جهت تسهیل و تسریع حل اختلاف مکانیزمی به عنوان داوری پیشبینی نموده که بدون مراجعه به دادگاه بتوان اختلافات را رفع نمود.

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

روش‌های انتخاب داور

□ تراضی طرفین

اولین و ساده‌ترین راه انتخاب داوری تراضی طرفین برای انتخاب داور است.

ماده ۴۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می‌دارد:

"کلیه اشخاصی که اهلیت اقامه دعوا دارند می‌توانند با تراضی یکدیگر منازعه خود را خواه در دادگاه مطرح شده یا نشده باشد و در صورت طرح در هر مرحله‌ای از رسیدگی باشد، به داوری یک یا چند نفر ارجاع دهند."

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

روش‌های انتخاب داور

□ پیش‌بینی در قرارداد

طرفین می‌توانند هنگام تنظیم و عقد قرارداد یا در قرارداد جداگانه، نسبت به انتخاب و ارجاع اختلاف به داور توافق نمایند.

ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می‌دارد:

"متعاملین می‌توانند ضمن معامله ملزم شوند و یا به موجب قرارداد جداگانه تراضی نمایند که در صورت بروز اختلاف بین آنان به داوری مراجعه کنند و نیز می‌توانند داور یا داوران خود را قبل یا بعد از بروز اختلاف تعیین نمایند."

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

روش‌های انتخاب داور

□ انتخاب توسط شخص ثالث

در این روش طرفین قرارداد تراضی می‌کنند انتخاب داور را به شخص ثالث واگذار نمایند.

تبصره ذیل ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می‌دارد:

"در کلیه موارد رجوع به داور، طرفین می‌توانند انتخاب داور یا داوران را به شخص ثالث یا دادگاه واگذار کنند."

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

مواردی که قابل ارجاع به داوری نمی باشد

مطابق ماده ۴۹۶ آیین دادرسی مدنی دعاوی ذیل قابل ارجاع به داوری نمی باشد:

❑ دعاوی ورشکستگی

❑ دعاوی راجع به اصل نکاح، فسخ آن، طلاق و نسب

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

۲.۲. دادگاه

دادگاه نهادی رسمی زیر نظر قوه قضاییه است که بر اساس قوانین، به اختلافات و جرایم رسیدگی می‌کند. برخلاف داوری که توافقی است، مراجعه به دادگاه اجباری و تابع تشریفات قانونی است. قاضی بی‌طرف با بررسی مدارک و شنیدن اظهارات، رأی صادر می‌کند که اعتبار رسمی و ضمانت اجرای قوی دارد.

اختلافات قراردادی و مرجع رسیدگی آن

۲.۲. دادگاه

ویژگی‌های مهم دادگاه شامل علنی بودن جلسات، امکان تجدیدنظر، شفافیت قانونی و نظارت رسمی است. در نبود توافق داوری یا عدم همکاری طرفین، تنها راه حل اختلاف مراجعه به دادگاه است.

مزایای اصلی آن عبارت‌اند از:

- ☐ رسمیت و اعتبار قانونی بالا
- ☐ ضمانت اجرای قوی توسط واحد اجرای احکام
- ☐ امکان تجدیدنظر برای کاهش خطای قضایی
- ☐ رویه ثابت و شفاف قانونی

Contract disputes

- ❑ On construction projects, **particularly** projects in the **private sector**, matters of **statutory law** are seldom the **root causes of contract disputes**.
- ❑ Since contracting procedures in the **public sector** are **subject to compliance** with more laws, **issues of law** do arise in this area.
 - ❖ However, **these disputes** are often outside the contract, involving the procedures related to the award of the contracts.

Contract disputes

- ❑ While disputes about the **interpretation** of almost any provision in a contract can arise, **major disputes** that ultimately are resolved in the courts **tend to relate** to recurring issues.
 - ❖ These disputes often **concern topics** such as changes, differing site conditions, delays, and payments.
- ❑ When **standard provisions** are used in contract documents, there is **greater consistency** in the way the **courts view such provisions**.
 - ❖ However, when **provisions have not been “court-tested,”** the **disputing parties** have fewer court precedents to rely on to provide assistance in **resolving the matter**.

Contract disputes – Example

- ❑ A strict interpretation of contract language was demonstrated in U.S. Industries, Inc. v. Blake Construction Co., Inc. (671 F.2d 539).
- ❑ Blake was the general contractor on a construction project at Walter Reed General Hospital in Washington, DC.
- ❑ The steel work was the responsibility of Blake, and U.S.
- ❑ Industries (USI) had a subcontract for the mechanical work.
- ❑ The subcontract agreement contained a provision that stated that the “Contractor shall not be liable for any damages that may occur from delays or other causes on the part of other contractors or subcontractors involved in the work, or the furnishing of materials.”

Contract disputes – Example

- ☐ The work to be performed by USI could not begin until the steel work was completed.
- ☐ The steel delivery was delayed, causing a considerable delay in the mechanical work.
- ☐ USI sought to recover delay damages from Blake.
- ☐ When Blake refused to pay, USI filed suit. Blake sought protection under the subcontract provision, contending that the delay was caused by the steel supplier, who was essentially a contractor.
- ☐ The court made a narrow interpretation of the provision and concluded that the steel supplier was not a contractor but a supplier.
- ☐ Thus, the court found for USI, concluding that a supplier is not the same as a contractor.
- ☐ If delays caused by suppliers were to be covered, the provision should have specifically included suppliers.

Contract disputes

Following is an example of a one-sided dispute resolution clause.

Article 31 – Disputes

31.1 During the course of this Contract, any dispute between the parties arising out of the performance of this Contract which is not disposed of by agreement shall be decided by Owner, which shall reduce its decision to writing and then mail or otherwise furnish a copy thereof to Contractor.

31.2 The decision of Owner shall be final and conclusive unless, within 30 days from the date of receipt of such copy, Contractor mails or otherwise furnishes to Owner a written appeal. The decision of Owner on such appeals shall be final and conclusive.

31.3 In connection with any appeal of Owner's decision under this paragraph, Contractor shall be afforded an opportunity to be heard and to offer evidence in support of its appeal.

31.4 Pending final decision of dispute hereunder, Contractor shall proceed diligently with the performance of the Contract and in accordance with Owner's decision.

Contract disputes

The example below, may not be the best dispute resolution clause, but is more fair. It is a good example of one that is short, simple, and to the point, specifying the process of consultation and negotiation as a first step toward dispute resolution.

Article 31 – Disputes

31.1 Owner and Contractor shall attempt to settle amicably by consultation and negotiation any dispute arising out of the performance or interpretation of this Contract.

31.2 If the dispute cannot be settled in an amicable manner, then the dispute shall be settled by binding arbitration in accordance with the Construction Industry Arbitration Rules of the American Arbitration Association before a single arbitrator selected in accordance with such rules.

31.3 The arbitration shall take place in Toledo, Ohio and shall be conducted in the English language.

Contract disputes

Article 31 – Disputes

31.1 Any claim arising out of or attributable to the interpretation or performance of this Contract that cannot be resolved through negotiation shall be considered a dispute within the meaning of this clause.

31.2 The parties agree to consider resolution of the dispute through some form of an Alternative Dispute Resolution (ADR) process that is mutually acceptable to the parties.

31.3 Should the parties agree to pursue an ADR process, each party will be responsible for its own expenses incurred to resolve the dispute during the ADR process.

31.4 If the parties do not agree to an ADR process or are unable to resolve the dispute through ADR, either party shall then have the right to pursue a legal remedy.

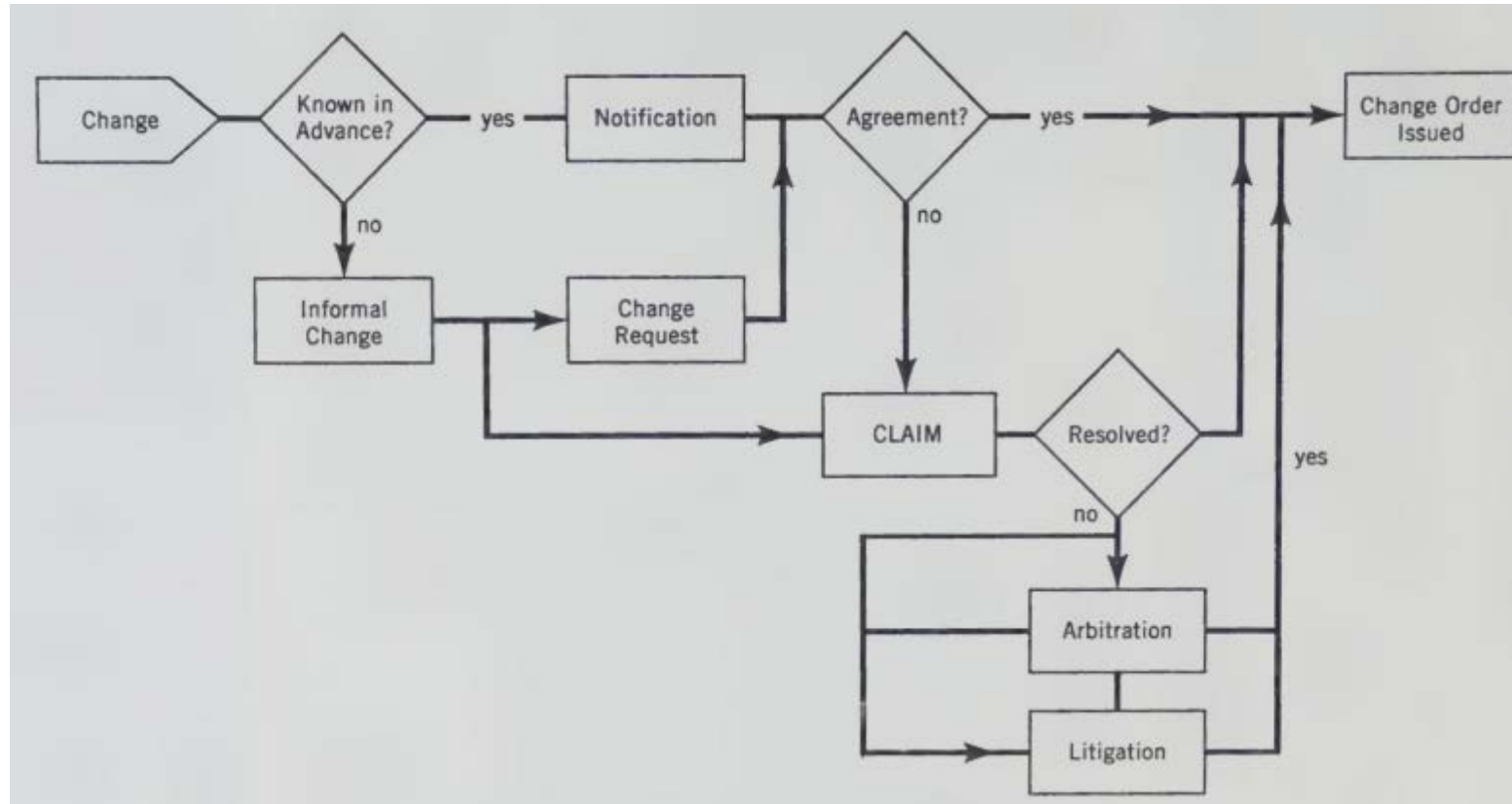
Torts

- ☐ Torts are disputes that relate to **matters not addressed** by statutory law or contract obligations.
- ☐ Torts are **wrongs committed against** others that do **not involve contracts**.
- ☐ Since these wrongs are **not addressed by law or by contract**, common-law interpretation is often required.
- ☐ These wrongs or breaches of duty may stem from **injury or damages incurred by one party** as a result of the **action or inaction** of another party who had a **duty to prevent the injury or damage**.
- ☐ A **tortuous act** is often one that **violates a social norm**. A tort can result from a **specific action or can be caused** by failure to act.
- ☐ In most cases a **tort is an offense against a person** that does not involve a crime or the violation of a law.

Torts

- ☐ An action can, however, be both a tort and a crime.
- ☐ **No tort actions** take place unless the **injured party seeks redress**.
- ☐ For a tort to occur, the **following conditions** must be met:
 1. One party owes a duty to another party.
 2. That party does not conform (breach in the performance of that duty) to the standard.
 3. The second party is harmed by the act or failure to act.
 4. There is a clear causal relationship between the act and the harm that results.

Evolution of a claim



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	