



Namatek
True Education

www.namatek.com

Private Terms of The Agreement

شرایط خصوصی پیمان

فهرست مطالب

۱. پیمان چیست؟
۲. عناصر اساسی پیمان‌ها
۳. شرایط عمومی پیمان
۴. شرایط خصوصی پیمان
۵. مقایسه شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان

در مقطعی از زندگی، همه ما وارد فعالیتهای تجاری مختلفی می‌شویم. اتفاقی که ممکن است بیفتد، این است که یک اشتباه محاسباتی کل سرمایه‌گذاری شما را از بین ببرد. این اتفاق ممکن است به این دلیل باشد که شما یک توافق نامه الزام آور قانونی بین خود، خواه به‌عنوان مالک کسب و کار یا به‌عنوان طرف یا طرف‌های درگیر دیگر نداشتید. از این قرارداد به‌عنوان یک پیمان یاد می‌شود. لازمه اجرای اصولی این پیمان‌ها وجود شرایط تعریف شده بین دو طرف می‌باشد.

دو نوع شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان برای هر پیمانی تعریف می‌گردند. در این مقاله سعی بر آن داریم که با انجام مروری بر پیمان و شرایط آن انجام داده و بر روی شرایط خصوصی پیمان در قراردادهای پیمانکاری بیشتر متمرکز بشویم.

پیمان چیست؟



قبل از آغاز مبحث، بیایید بررسی کنیم پیمان چیست؟ پیمان یک قرارداد قانونی الزام‌آور بین حداقل دو طرف (پیمانکار و کارفرما) است.

این یک توافق بین افراد می‌باشد که باید از آن پیروی کنند. برای قانونی بودن یک پیمان، هر دو نفر باید با آن موافقت کنند یا چیز ارزشمندی رد و بدل شده باشد که در قانون مجاز باشد. اگر کسی پیمان را زیر پا بگذارد، طرف مقابل می‌تواند برای جبران چیزی که به دلیل شکستن قولش از دست داده، تقاضای غرامت کند.

گاهی اوقات، حتی اگر یک پیمان کتبی وجود نداشته باشد، دادگاه ممکن است طرف بدقول در پیمان را وادار به پرداخت کند. اگر شما یکی از فعالیتهای زیر را انجام دهید، اصول اولیه تشکیل پیمان بر تشکیل کلیه قراردادهای حاکم است و همه اینها توسط قانون قرارداد کنترل می‌شوند:

- خرید یا فروش خدمات یا محصولات
 - فروش یک تجارت
 - خرید مالکیت معنوی
 - فروش محصولات به مصرف کنندگان
- پیمان‌ها می‌توانند به صورت کتبی یا شفاهی ثبت شوند.

عناصر اساسی پیمان‌ها



برای انعقاد یک پیمان الزام‌آور قانونی، باید ۵ عنصر را رعایت کرد:

- **پیشنهاد:** یک طرف پیشنهاد می‌دهد.
- **پذیرش:** طرف مقابل پیشنهاد را می‌پذیرد.
- **مورد پیمان:** هر یک از طرفین پیمان توافقی را انجام می‌دهند که این توافقات می‌تواند یکی از موارد زیر باشد:

- وعده پرداخت پول
 - قول برای انجام کاری
 - قول به انجام ندادن کاری
 - قول ارائه چیز با ارزش دیگری
- **قصد تعهد قانونی:** هر دو طرف قصد دارند از نظر قانونی به توافق (که توسط پیشنهاد دهنده داده شده و سپس پذیرفته می‌شود) متعهد شوند.

- **اهلیت در معاملات:** طرفین دارای اهلیت قراردادی باشند.

هنگامی که این عناصر وجود داشته باشند، شما دارای پیمان قانونی الزام‌آور هستید؛ اما رسیدن به آن، به‌خصوص اگر یک پیمان شفاهی باشد، دشوار است. این‌جاست که نیاز به یک سری شرایط الزام‌مطرح می‌شود که به‌عنوان شرایط پیمان یاد می‌شوند. این شرایط در دو شکل شرایط خصوصی و عمومی پیمان مطرح می‌گردد.

در ادامه به بررسی هر کدام از این نوع شرایط، خواهیم پرداخت.

شرایط عمومی پیمان



قراردادهای پیمانکاری معمولاً شامل موارد زیر است:

- توافق اولیه
- شرایط عمومی
- فعالیت‌ها
- مشخصات فنی
- سایر مدارک در صورت نیاز

قسمت شرایط عمومی پیمان قسمتی از سند قرارداد است که در آن حقوق، مسئولیت‌ها و روابط طرفین مشمول ذکر شده است و وظایف و امتیازات هر طرف قرارداد و قوانین حاکم بر روابط را مشخص می‌کند. به‌طور خلاصه، بخش شرایط عمومی ستون فقرات کل پیمان است. شرایط عمومی همه جنبه‌های پروژه را در بر می‌گیرد، بنابراین جمع کردن همه چیز در یک مقاله می‌تواند دشوار باشد.

با این حال، موارد زیر برخی از مفاد مهمتری است که همه باید قبل از امضای قرارداد به آن‌ها توجه داشته باشند.

نقش و وظایف افراد

اولین موضوع مطرح شده در شرایط عمومی پیمان، وظایف و مسئولیت‌های اساسی طرفین پیمان را مشخص می‌کند. در این بخش، افراد و نقش آن‌ها در پروژه تعیین می‌شود و حقوق و تعهدات هر یک از طرفین در قبال پروژه مشخص می‌گردد و الزامات اطلاع رسانی ایجاد می‌شود. در این قسمت برای پیمانکاران، موارد زیر تعیین می‌گردد:

- شرح مفصلی از کار
- اوراق قرضه و الزامات بیمه
- هرگونه ضمانت
- برای صاحبان پروژه، این ممکن است مسئولیت‌های آن‌ها را در رابطه با موارد زیر داشته باشد:
- شرایط سایت
- تغییر سفارشات
- رد کار معیوب و موارد دیگر

زمان

"زمان" نسبتاً واضح به نظر می‌رسد. با این حال، این مقررات بیش از مهلت تکمیل کار شما را شرح می‌دهد.

به عنوان مثال، تاریخ شروع چه زمانی است؟ که ممکن است بلافاصله پس از امضای پیمان باشد؛ اما در بسیاری از قراردادهای پیش از شروع کار

پیمانکار، اختاریه برای ادامه صادر می‌شود. همچنین می‌تواند برای تعریف اینکه چه چیزی جهت تکمیل، قابل‌توجه است، مفید باشد. تعیین نقاط عطف پیشرفت، می‌تواند به روشن شدن جدول زمانی پروژه کمک کند. تأخیر و تمدید نیز باید در این بخش مورد بررسی قرار گیرد. چه اتفاقی می‌افتد که به دلیل آن تأخیر دارید و نمی‌توانید کار خود را تکمیل کنید؟ یا این سوال که قرارداد، اجازه تمدید می‌دهد یا نه؟ اگر سؤالاتی از این دست مورد توجه قرار نگیرد، می‌تواند منجر به از دست دادن زمان و هزینه پیمانکار شود.

این بستگی به این دارد که تأخیرها در قرارداد به عنوان "قابل جبران" یا "غیر قابل جبران" طبقه‌بندی شوند. به‌طور معمول، اگر یکی از طرفین بتواند از تأخیر جلوگیری کند، آن‌ها غیرقابل جبران تلقی می‌شوند.

قیمت و پرداخت‌ها

این قسمت از شرایط عمومی پیمان، قسمت سرگرم‌کننده پیمان است. مفاد قیمت و پرداخت، قیمت کامل قرارداد و نحوه ساختار پرداخت‌ها را تعیین می‌کند. در این جاست که به سؤالات مهمی که روی نتیجه شما تأثیر می‌گذارد پاسخ داده می‌شود، مانند:

- آیا پرداخت‌های پیشرفت کار یا پرداخت نهایی یکجا وجود خواهد داشت؟
- پرداخت‌های پیشرفت کار چگونه برنامه‌ریزی می‌شود؟
- روند درخواست پرداخت چگونه است؟
- تکمیل برای کار شما چگونه تعریف می‌شود؟

• اگر مالک تشخیص دهد کار معیوب یا ناکافی است چه اتفاقی می‌افتد؟

همچنین این بخش معمولاً به جدول ارزش‌ها اشاره می‌کند. این یک سند اضافی است که قیمت اجزای مختلف کار را مشخص می‌نماید. آن‌ها به‌ویژه برای ناظرها مهم هستند تا بتوانند پیشرفت کار را پیگیری کنند و مطمئن شوند که با قیمت پرداخت مطابقت دارد. تمام این سوالات باید در بخش شرایط عمومی پیمان مطرح شود.

تغییرات

این مقررات معمولاً تحت یکی از سه دسته زیر قرار می‌گیرند:

• **تغییر دستورات:** این‌ها دستورهای تغییر اصلاحات قرارداد هستند و اساساً یک توافق‌نامه کوچک برای تنظیم کار، قیمت و زمانبندی قرارداد اولیه می‌باشند. هنگامی که آن‌ها به‌طور معتبر اجرا می‌شوند (طبق قرارداد)، دستورهای تغییر بخشی از قرارداد اصلی خواهند شد؛ اما دستورات تغییر نیز پتانسیل ایجاد هرج و مرج را دارند. بنابراین مطمئن شوید که شرایط عمومی در مورد چگونگی توافق، اجرا و صدور صورتحساب دستورات تغییر بحث می‌کند.

• **تغییرات در بخشنامه:** دستورالعمل‌های تغییر در صورتی که با شرایط عمومی قرارداد محدود نشوند، می‌توانند خطرناک باشند. این مفاد به مالک این اجازه را می‌دهد که به‌صورت یک‌طرفه تغییراتی در کار ایجاد کند، معمولاً با تغییرات قیمت و زمانبندی بعداً توافق خواهد شد. اگر این در قرارداد اصلی باشد، پیمانکاران فرعی اغلب به شرایط مشابه متعهد خواهند بود. صرف نظر از این موضوع، مهم است که بدانیم آیا

می‌توان دستورالعمل‌های تغییر ایجاد کنیم و چگونه آن‌ها را مدیریت کنیم.

• **تغییرات جزئی:** تغییرات جزئی سومین نوع تغییراتی هستند که ممکن است طبق قرارداد مجاز باشند. این‌ها تنظیمات ساده‌ای برای پروژه هستند که بر قیمت زمان تکمیل عملکرد تأثیری ندارند. با این حال، همیشه این احتمال وجود دارد که یک طرف ممکن است چیزی را جزئی در نظر بگیرد در حالی که طرف دیگر آن را تغییری کلی، در کار بداند.

برای وضوح، ممکن است ایده خوبی باشد که پارامترهایی را برای آنچه که در توافق‌نامه یک تغییر "جزئی" در نظر گرفته می‌شود، تنظیم کنید.

تعلیق و خاتمه

به این بخش از پیمان خود بسیار توجه کنید. این موضوع شرایطی که ممکن است قرارداد به حالت تعلیق درآید یا فسخ شود را مشخص می‌کند. این موارد می‌تواند شامل هر چیزی، از مشکلات مالی مالک گرفته تا تاخیرهایی که ممکن است پروژه با آن مواجه شود، باشد. از سوی دیگر، تقریباً در هر قرارداد پیمانکاری یک بند فسخ وجود دارد. این بخش از قرارداد شما راه‌های مختلفی را برای فسخ قرارداد فهرست می‌کند.

بارزترین آن‌ها نقض قرارداد (برحسب دلیل) است؛ اما ممکن است موارد دیگری نیز وجود داشته باشد. بسته به شرایط توافق، یک قرارداد معین می‌تواند به دلیل ناامیدی، راحتی یا سایر شرایطی که ممکن است در قرارداد ذکر شده باشد، فسخ شود.

دعاوی و اختلافات

در پروژه‌های پیمانکاری همیشه اختلاف نظر وجود دارد. قرارداد پیمانکاری باید نحوه برخورد با این اختلافات را به دنبال راهنمایی در مورد سوالاتی مانند سوالات زیر مشخص کند:

- هنگام بروز اختلاف، چه نوع تذکراتی لازم است؟
 - آیا محدودیت زمانی برای هرگونه ادعا علیه مالک وجود دارد؟
 - در صورت عدم پرداخت، پیمانکار باید کار خود را تعلیق کند یا برای عقب نماندن از برنامه به عملکرد خود ادامه دهد؟
- اگر در پاسخ به سوالات بالا براساس شرایط قرارداد خود مشکل دارید، ممکن است ارزش بررسی بیشتر را داشته باشد. این بخش از شرایط عمومی باید به طور خاص مفصل باشد؛ زیرا اختلافات باعث تاخیر می‌شود و تاخیر برای همه هزینه دارد و اگر طرفین نتوانند اختلافات بین خود را حل کنند چه؟ هیچ‌کس در حالت عادی نمی‌خواهد به دادگاه برود.
- اکثر قراردادهای پیش‌بینی می‌کنند که اختلافات توسط یک رویه حل اختلاف توافق شده، رسیدگی شود که این به طرفین وسیله‌ای می‌دهد تا قبل از صرف وقت و هزینه در یک دعوی، موضوع را حل کنند. این رویه‌های حل اختلاف می‌تواند داخلی، میانجی‌گری، داوری یا دعاوی تمام عیار (دعوا) باشند. به طور معمول، در پروژه‌های بزرگ‌تر، این رویه‌ها چند لایه هستند؛ ولی وقتی کسی نتواند مشکل را حل کند، طرفین به راه‌های جدی‌تری می‌روند.

شرایط خصوصی پیمان



در بند ۴ از ماده یک شرایط عمومی پیمان، تعریف ارائه شده از شرایط خصوصی پیمان بدین صورت است که **شرایط خصوصی پیمان قرارداد، شرایط خاصی است که برای تکمیل شرایط عمومی پیمان قرارداد؛ برای این پیمان خاص تنظیم شده باشد.** به عبارت دیگر **شرایط خصوصی پیمان** بخشی از یک قرارداد پیمانکاری است که به منظور مشخص کردن جزئیات و شرایط خاص پروژه مورد نظر تنظیم می‌شود.

این شرایط در واقع مکمل شرایط عمومی پیمان هستند و برای هر پروژه به صورت جداگانه تدوین می‌شوند. لازم به ذکر است که شرایط خصوصی پیمان برای توضیح ریزتر و تکمیل بعضی از مواد ارائه شده در شرایط عمومی پیمان می‌باشد و نمی‌تواند ناقض موارد مطرح شده در شرایط عمومی پیمان باشد. در نتیجه تمامی تفسیرهای انجام شده بر روی شرایط خصوصی پیمان بدون توجه به مفاد ماده مربوطه‌اش در شرایط عمومی، اعتبار و قابلیت اجرایی ندارد. در ضمن تمامی شماره و حروف مندرج در متن شرایط خصوصی

پیمان با شماره‌ها و حروف شرایط عمومی پیمان کاملاً مطابق است و در صورتی که شرایط عمومی تعریف شده در پیمان به همراه آن ابلاغ نشود، شرایط عمومی کلی ابلاغ شده از سوی سازمان برنامه و بودجه به شماره ... مورخ ... بر پیمان مذکور حاکم خواهد بود.

مفاد شرایط خصوصی پیمان

حالت کلی این شرایط به صورت زیر خواهد بود:

- ماده ۱۷ الف) پیمانکار متعهد است که برای اجرای موضوع پیمان تعداد ... نفر/ماه کارشناس خارجی با تخصص‌های تعیین شده به کار گمارد.
- ماده ۱۸ ب) آخرین مهلت پیمانکار برای ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار ... روز از تاریخ مبادله پیمان است.
- ماده ۱۹ الف) گزارش پیشرفت کار پیمانکار باید دارای جزئیات مشخص باشد.
- ماده ۲۰ الف) کارفرما امکانات و تسهیلات تجهیز کارگاه از قبیل ساختمان، راه، آب، برق، مخابرات و سوخت را که در پیمان تعیین شده است، در اختیار پیمانکار قرار می‌دهد.
- ماده ۲۰ ب) و ۲۰ ز) کارفرما، به شرح گفته شده در پیمان، مصالح، تجهیزات و ماشین آلات را تامین می‌کند.
- ماده ۲۰ ه) پیمانکار باید مشخصات تعیین شده در پیمان را در تامین ماشین آلات رعایت کند.
- ماده ۲۰ ح) پیمانکار متعهد است که برای کارکنان کارفرما، مهندس مشاور و آزمایشگاه به شمار افراد گفته شده در پیمان، دفتر کارگاهی،

مسکن کارگاهی و غذا، به تفکیک و به شرح و مشخصات ذکر شده در پیمان، تأمین کند.

- ماده ۲۱ ج) قسمت‌هایی از موضوع پیمان که پیمانکار باید بیمه کند یا همچنین موارد یا حوادثی که باید مشمول بیمه گردد، به شرح گفته شده در پیمان است.

- ماده ۲۱ و) چگونگی پرداخت هزینه احداث و نگهداری راه‌های انحرافی به پیمانکار، به شرح پیمان است.

- ماده ۲۲ الف) شمار نسخه‌های نقشه‌ها و مشخصات فنی که بدون دریافت هزینه در اختیار پیمانکار قرار می‌گیرد، به شرح ذکر شده در پیمان است.

- ماده ۲۲ ح) شمار نسخه‌ها و مشخصات دستورالعمل‌های راه اندازی، تعمیر، نگهداری و راهبری و نقشه‌های چون ساخت که پیمانکار تهیه می‌کند، به شرح گفته شده در پیمان است.

- ماده ۳۲ ج) هزینه انجام آزمایش‌های گفته شده، به‌عهده پیمانکار است.

- ماده ۳۵ دریافت وجوه سپرده تضمین حسن انجام کار پیمان طبق مصوبه شماره ... مورخ ... هیات وزیران است.

- ماده ۳۶ میزان روش پرداخت و نحوه واریز پیش‌پرداخت پیمان، طبق مصوبه شماره ... مورخ ... هیات وزیران است.

- ماده ۳۸ الف) میزان و ترتیب پرداخت‌های ارزی به پیمانکار، برای متخصصان خارجی، به شرح گفته شده است.

- ماده ۳۸ ب) کارفرما ارز مورد نیاز برای تأمین مصالح و تجهیزات گفته شده را از خارج از کشور تامین می‌کند.
- ماده ۴۹ ب) هزینه بالاسری پیمانکار در دوره تعلیق به میزان و ترتیب تعیین شده پرداخت می‌شود.
- ماده ۵۰ الف) در صورت اتمام پیش از موعد کارفرما هزینه تسریع کار را به نحو تعیین شده به پیمانکار پرداخت می‌کند.
- ماده ۵۰ ب) خسارت تاخیر غیرمجاز پیمان (ناشی از کار پیمانکار) به میزان و ترتیب گفته شده از پیمانکار وصول می‌شود.

چرا به شرایط خصوصی پیمان نیاز داریم؟



- **تخصیص پروژه:** شرایط عمومی پیمان معمولاً کلی هستند و برای انواع مختلف پروژه‌ها قابل استفاده‌اند؛ اما شرایط خصوصی به پروژه شما ویژگی‌های منحصر به فردی می‌بخشد و آن را از سایر پروژه‌ها متمایز می‌کند.

- **انعطاف‌پذیری:** شرایط خصوصی به شما این امکان را می‌دهد که شرایط قرارداد را با توجه به نیازها و ویژگی‌های خاص پروژه خود تنظیم کنید.
- **تعیین مسئولیت‌ها:** این شرایط به طور دقیق مسئولیت‌های طرفین قرارداد (کارفرما و پیمانکار) را مشخص می‌کند و از بروز اختلافات احتمالی در آینده جلوگیری می‌کند.

چه مواردی در شرایط خصوصی پیمان ذکر می‌شوند؟



موارد ذکر شده در شرایط خصوصی پیمان بسیار متنوع هستند و به نوع پروژه بستگی دارند. به طور کلی، برخی از مهم‌ترین مواردی که در این شرایط ذکر می‌شوند عبارت‌اند از:

- **مبلغ قرارداد:** مبلغ دقیق قرارداد و نحوه پرداخت آن (به صورت اقساط، یکجا و ...)
- **مدت زمان اجرای پروژه:** تاریخ شروع و پایان پروژه و جریمه‌های تاخیر

- **مشخصات فنی پروژه:** مشخصات دقیق مواد، مصالح، تجهیزات و استانداردهای مورد استفاده در پروژه
- **شرایط پرداخت:** نحوه محاسبه و پرداخت صورت حساب‌ها، پیش پرداخت، مطالبات و...
- **شرایط فسخ قرارداد:** شرایط لازم در صورت بروز اختلاف یا عدم اجرای تعهدات برای فسخ
- **شرایط تعدیل:** نحوه تعدیل قیمت‌ها در صورت تغییر شرایط بازار یا بروز رویدادهای غیرمترقبه
- **مسئولیت‌های طرفین:** مسئولیت‌های کارفرما و پیمانکار در قبال اجرای پروژه
- **حل اختلافات:** روش‌های حل اختلاف در صورت بروز اختلاف بین طرفین قرارداد
- **موارد خاص پروژه:** هرگونه شرط خاص دیگر

مقایسه شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان

شرایط عمومی و خصوصی پیمان هر کدام ویژگی‌های منحصری را دارند؛ ولی در کل می‌توان گفت که این دو نوع شرایط مکمل هم هستند و مستقل از هم نیستند. شرایط عمومی پیمان به کلیه اصول و مقرراتی اشاره دارد که تقریباً برای تمامی قراردادهای پیمانکاری یکسان است و در حالت کلی نیاز به تغییر کلی در آن وجود ندارد و تغییر در آن به تحقیق و بررسی زیادی نیاز دارد. در حالی که شرایط خصوصی پیمان برای هر رشته و کار تخصصی، می‌تواند متفاوت باشد.

با وجود این که این شرایط در راستای شرایط عمومی می‌باشند؛ ولی جزئیات بیشتری از قرارداد را بررسی می‌کنند و بیشتر با توافق طرفین تنظیم یا تصحیح می‌شوند.

جمع‌بندی

در حالی که شرایط خصوصی پیمان در ظاهر ساده به نظر می‌رسد؛ ولی آن‌ها شبکه‌ای پیچیده از نقاط داده قراردادی به هم پیوسته هستند. این نکته که این شرایط منطبق بر شرایط عمومی هستند و فقط جزئیات بیشتری را شامل می‌شوند، ممکن است کم ارزش تلقی شوند ولی عدم توجه به این جزئیات قطعاً می‌تواند ضررهای هنگفت و جبران ناپذیری را برای دوطرف پیمان، پیمانکار و کارفرما ایجاد کند.

برای هر پیمانکاری، بزرگ یا کوچک، ارزش وقت شما را دارد تا شرایط عمومی و خصوصی پیمان خود را بررسی کنید، آن‌ها را درک کنید و از داده‌ها و محاسبات برای یافتن فرصت‌هایی که می‌توانید در آن‌ها صرفه‌جویی کنید، استفاده نمایید.