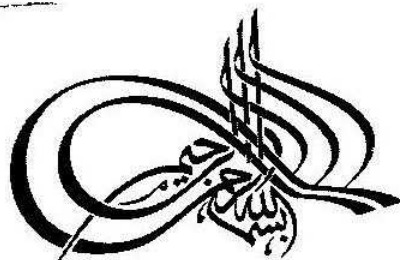


۱۵۲۴۷۴۸



مبای حقوقی تنظیم قرارداد

مولفان:

رسول اوجاقلو

وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه

نغمه آدی

وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه	اوجافلو، رسول، ۱۳۵۵ -
عنوان و نام پدیدآور	مبانی حقوقی تنظیم قرارداد/ مولفان رسول اوجافلو، نغمه آدی.
مشخصات نشر	تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۳۲۸ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۰۰۰-۳
وضعیت فهرست نویسی	فبا
موضوع	قراردادها-- طرز تنظیم
نشانه افزودن	ادی، نغمه، ۱۳۶۵ -
رده بندی کنگره	۱۳۹۲-۲م۸الف/ک۱۰۲۴
رده بندی دیویی	۳۴۶/۰۲۲
شماره کتابشناسی ملی	۳۲۷۹۹۶۶

مبانی حقوقی تنظیم قرارداد



انتشارات کتاب آوا

مؤلف	رسول اوجافلو - نغمه آدی
ناشر	کتاب آوا
طراحی جلد و صفحه آرایی	کتاب آوا
لیتوگرافی	باران مهر
چاپ و صحافی	تصویر چاوش
نوبت چاپ	دوم ۱۳۹۶
شمارگان	۱۰۰۰ نسخه
قیمت	۲۳۰۰۰۰ ریال
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۰۰۰-۳

نشانی دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه ۲، واحد ۴
شماره های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۱۷۹۹۳ | دینگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

www.avabook.com | www.hamylaw.com | avabook_kazemi@yahoo.com

نشانی فروشگاه: اسلام شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب بانک کستری

تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلمه حقوق این اثر برای انتشارات کتاب آوا محفوظ است.
هرگونه کپی برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب جرم است و متخلفان طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند

۷	پیشگفتار
۹	مقدمه
۱۱	بخش اول: مبانی حقوقی تنظیم قراردادها
۱۱	مبحث اول: عقد
۱۲	مبحث دوم: اقسام عقود
۱۹	مبحث سوم: اقسام معامله از حیث درستی و عدم درستی
۲۲	مبحث چهارم: زمان و مکان تشکیل عقد
۲۵	مبحث پنجم: توافق در ارکان عقد
۲۶	مبحث ششم: غیو، اراده
۲۸	مبحث هفتم: اهلیت
۲۹	مبحث هشتم: مورد معامله، یا موضوع تعهد
۳۱	مبحث نهم: جهت و علت
۳۱	مبحث دهم: آثار قرارداد
۳۲	مبحث یازدهم: عرف
۳۳	مبحث دوازدهم: معامله به مال غیر (معامله فدری)
۳۴	مبحث سیزدهم: شروط قراردادی
۳۶	مبحث چهاردهم: اقسام شروط مندرج در قرارداد
۳۹	بخش دوم: تعدیل قرارداد
۳۹	مبحث اول: اقسام تعدیل
۳۹	(۱) تعدیل قراردادی
۳۹	الف) تعدیل به هنگام انعقاد قرارداد
۴۰	ب) تعدیل بعد از انعقاد قرارداد
۴۰	(۲) تعدیل قانونی
۴۱	(۳) تعدیل قضایی
۴۲	مبحث دوم: وجوه افتراق و اشتراك فورس ماژور و نظریه عدم پیش‌بینی
۴۳	بخش سوم: خسارات قراردادی
۴۳	مبحث اول: موارد مسئولیت متعهد در جبران خسارت
۴۳	مبحث دوم: شرایط معافیت متعهد
۴۴	مبحث سوم: وضعیت قرارداد در صورت تحقق فورس ماژور
۴۵	بخش چهارم: انحلال قرارداد

۴۵	مبحث اول: تعریف انحلال
۴۵	تفاوت انحلال با بطلان قرارداد
۴۵	اسباب انحلال قرارداد
۴۶	مبحث دوم: اقاله (تفاسخ)
۴۸	مبحث سوم: فسخ
۴۸	آثار مربوط به تصرفاتی که موجب تغییر قیمت است
۴۹	الف) اختیارات مختص عقد بیع
۵۰	ب) اختیارات مشترک
۵۵	احتمال مشترک اختیارات
۵۶	مبحث چهارم: انفساخ
۵۷	بخش پنجم: نمونه قراردادها
۵۸	نمونه قرارداد بیع فروش ملک
۶۲	نمونه قرارداد فروش ملک
۶۵	نمونه قرارداد فروش آپارتمان
۶۹	نمونه قرارداد مشارکت در ساخت
۷۴	نمونه قرارداد فروش اتومبیل
۷۷	نمونه قرارداد فروش پسته
۸۱	نمونه قرارداد فروش خاک معدنی کم حیار
۸۵	پیوست ۱ (زمان بندی تحویل موضوع قرارداد)
۸۶	نمونه قرارداد سفارش کالا بصورت امانی
۸۹	نمونه قرارداد خرید کالا
۹۲	نمونه قرارداد معاوضه
۹۵	نمونه قرارداد اجاره یک دستگاه آپارتمان
۹۹	نمونه قرارداد اجاره به شرط تملیک ملک
۱۰۳	نمونه قرارداد اجاره به شرط تملیک خودرو
۱۰۷	نمونه قرارداد انتقال سرقفلی
۱۱۱	نمونه قرارداد استفاده از حق ارتفاق
۱۱۳	نمونه قرارداد تبدیل تعهد
۱۱۴	نمونه قرارداد ذمه
۱۱۵	نمونه قرارداد برقراری حق انتفاع
۱۱۷	نمونه قرارداد وقف
۱۱۹	نمونه قرارداد وقف عام
۱۲۱	نمونه قرارداد مزارعه

۱۲۴	نمونه قرارداد مسابقات
۱۲۷	نمونه قرارداد مضاربه با بانک
۱۳۴	نمونه قرارداد مضاربه اشخاص خصوصی
۱۳۷	نمونه قرارداد عاریه
۱۳۹	نمونه قرارداد جعاله جهت گشایش اعتبار اسنادی
۱۴۲	نمونه قرارداد جهت رنگ آمیزی ساختمان
۱۴۵	نمونه قرارداد فروش اقاله
۱۴۷	نمونه قرارداد مشارکت مدنی با بانک
۱۵۳	نمونه قرارداد مشارکت مدنی خصوصی
۱۵۸	نمونه قرارداد صلح حقوق
۱۵۹	نمونه قرارداد صلح حقوق سرقفلی مغازه
۱۶۱	نمونه قرارداد نمایندگی فروش
۱۶۵	نمونه قرارداد وکالت کار
۱۶۶	نمونه قرارداد وکالت کار در امور تجاری
۱۶۸	نمونه قرارداد وکالت در فروش یا مصالحه قطعیه اتومبیل
۱۶۹	نمونه وکالت نامه فروش یا صلح قطعی ملک
۱۷۱	نمونه قرارداد وکالت در طلاق
۱۷۳	نمونه قرارداد وکالت دادگستری
۱۷۶	نمونه قرارداد مشاوره حقوقی
۱۷۸	نمونه قرارداد کار
۱۸۱	نمونه قرارداد آزمایشی اشتغال
۱۸۵	نمونه قرارداد کار با مدت موقت
۱۸۸	نمونه قرارداد پیمانکاری تأمین نیروی انسانی
۱۹۱	نمونه تقسیم نامه
۱۹۵	نمونه قرارداد چاپ و نشر
۱۹۷	نمونه قرارداد نصب و راه اندازی خط تفکیک زباله و پسماند شهری
۲۰۳	قرارداد پیمان مدیریت برای اجرای ساختمان
۲۰۷	شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان
۲۰۷	فصل اول: تعاریف و مفاهیم
۲۱۰	فصل دوم- تعهدات و اختیارات کارفرما
۲۱۱	فصل سوم- تعهدات و اختیارات مجری
	فصل چهارم- تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه ها، نحوه پرداخت ها و
۲۱۴	تعلیق کار

فصل پنجم- تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار.....	۲۱۵
فصل ششم- موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف.....	۲۱۶
فصل هفتم: حوادث قهری، تسریع کار، اقامتگاه و ابلاغ‌ها، اعتبار شرایط عمومی قرارداد.....	۲۱۸
بخش ششم: بخش‌هایی از قانون مدنی، موافقت‌نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان.....	۲۲۱
۱) بخش‌هایی از قانون مدنی.....	۲۲۲
۲-۱) موافقت‌نامه پیمان.....	۲۴۳
۲-۲) شرایط عمومی پیمان.....	۲۴۵
تعاریف و مفاهیم.....	۲۴۵
تأییدات و تعهدات پیمانکار.....	۲۴۹
تعهدات اختیارات کارفرما.....	۲۶۳
تضمین، پرداخت وجوب کار.....	۲۷۱
انحلال شرکت پیمانکار.....	۲۸۴
واگذاری پیمان به شخص ثالث.....	۲۸۴
۲-۳) شرایط خصوصی پیمان.....	۲۹۴
بخش هفتم:.....	۲۹۷
۱) آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور.....	۲۹۷
۲) نظریات مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه.....	۲۹۷
۱) آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور.....	۲۹۷
۲) نظریات مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه.....	۳۰۸
سوالات.....	۳۱۳
فهرست منابع.....	۳۲۵

پیشگفتار

امروزه تهیه و تنظیم قراردادهای، نقشی اساسی و حیاتی در تنظیم روابط حقوقی فیما بین افراد ایفاء می‌کند، به نحوی که اشخاص در راستای جلوگیری از بروز اختلافات احتمالی و یا در صورت اختلاف، حل و فصل سریع و عادلانه آن، به تنظیم قرارداد و مکتوب نمودن توافقاتشان روی آورده‌اند. متأسفانه به دلیل ناآگاهی بسیاری از افراد و تخصصی بودن این امر، قراردادهای تنظیمی دارای ایرادات اساسی بوده و به حل و فصل اختلافات کمک نمی‌کند و در نهایت منتهی به تضییع حقوق اشخاص می‌گردد.

لازم به یادآوری است که هر قراردادی دارای شرایط و خصوصیات خاص خود را دارد و قطعاً نمی‌توان به عنوان مثال از یک قرارداد خرید، در تمامی قراردادهای خرید استفاده کرد و صرفاً موضوعات مشترک و شرایط عمومی، شامل بر تمامی قراردادهای قابل استفاده بوده و می‌بایستی نمونه‌ها را با شرایط و الزامات قرارداد تنظیمی، هماهنگ نمود.

کتابی که پیش رو دارید سعی در برطرف نمودن نیازهای حقوقی شما خوانندگان محترم درخصوص تنظیم قراردادهای داشته و با مطالعه و مذاکره بر آن می‌توان به این امر مهم نائل شد.

این کتاب شامل هفت بخش بدین شرح می‌باشد. در **بخش اول** سری شده با تشریح مبانی

حقوقی عقود و قراردادهای، از تنظیم قراردادهای باطل و بی‌اثر جلوگیری شد. در **بخش دوم**

درخصوص موضوع مهم تعدیل قرارداد و شیوه‌های آن بحث به میان آمده است. **بخش سوم**

نیز به خسارات قراردادی پرداخته و در **بخش چهارم** مبحث انحلال قرارداد مورد بررسی

قرار گرفته است و در **بخش پنجم** نمونه‌های کاربردی اقسام قراردادهای مهم آورده شده است

تا راهنمای مفیدی برای تنظیم انواع قراردادهای باشد. **بخش ششم** کتاب اختصاص به مواد

مهم قانون مدنی که مرتبط به مبحث قراردادهای می‌باشد و همچنین موافقتنامه و شرایط عمومی

و شرایط خصوصی پیمان جهت استغناء خواننده محترم از مراجعه به قانون مدنی و مقررات

مذکور دارد و نهایتاً در **بخش هفتم** و پایانی کتاب به آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان

عالی کشور و نظریات مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه که مرتبط به مسائل و موضوعات کتاب می‌باشند پرداخته شده است.

امید است مطالب این کتاب راهگشای خوانندگان عزیز در تنظیم هرچه بهتر قراردادها باشد.

کار ما سهو است و نسیان و خطا

من همه ظلم مرا ده صبر و حکم

کار تو تبدیل اعیان و عطا

سهو و نسیان را مبدل کن به علم

رسول او جاقلو - نغمه آدی

www.ketab.ir

مقدمه

بررسی‌هایی که در مورد طرفین قرارداد ضروری است و هر شخصی قبل از انعقاد قرارداد می‌بایستی درخصوص آنها تحقیق نماید به شرح زیر می‌باشد:

(۱) بررسی‌های مشترک در مورد اشخاص حقیقی و حقوقی:

الف) بررسی امکان‌ات مالی و فنی: در این مورد اولاً لازم است ظرفیت و توانایی مالی طرف قرارداد جهت تسلیم تعهدات قراردادی مورد بررسی قرار گیرد. ثانیاً می‌بایستی درخصوص قراردادها به جنبه تخصصی و فنی دارد، اطلاعات لازم را در زمینه صلاحیت علمی و فنی طرف معائنہ بدست آورد.

ب) بررسی صلاحیت قانونی: نیز، مورد نیز درخصوص موضوعاتی مصداق پیدا می‌نماید که برای انجام آنها نیاز به کسب مجوز از مراجع ذیصلاح است. به عنوان مثال دفاع از شخص در دادگاه نیاز به دادستان، پروانه وکالت و یا حداقل پروانه وکالت اتفاقی دارد.

(۲) بررسی‌های مختص اشخاص حقوقی:

الف) بررسی هویت و اعتبار سهامداران و اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل؛
ب) بررسی آخرین تغییرات شرکت و دارندگان حق امضاء: در این مورد می‌توان با بررسی آخرین روزنامه رسمی شرکت و همچنین روزنامه مربوط به صلاحیت حق امضاء، اطلاعات لازم را بدست آورد.
ج) بررسی اساسنامه شرکت و اینکه معامله انجام شده در حدود اساسنامه شرکت باشد.

(۳) بررسی‌های مختص اشخاص حقیقی:

الف) بررسی محل استقرار و اقامتگاه قانونی شخص حقیقی؛
ب) بررسی هویت و سمت شخص طرف قرارداد.^۱