

بسم الله الرحمن الرحيم

بایسته‌های قراردادهای داخلی (کاملاً کاربردی)

م. م. حسینی
* نمونه قراردادهای *

تألیف: فرهود مریدی



سرشناسه : مریدی، فرهود. ۱۳۴۰ -

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : بایسته‌های قراردادهای داخلی (کاملاً کاربردی) / تألیف فرهود مریدی.

مشخصات نشر : تهران: خط سوم، ۱۳۹۸.

مشخصات ظاهری : ۵۳۱ ص.

شابک : ۹۷۸-۹۶۴-۶۸۶۶-۲۰-۱

وضعیت فهرست نویسی : فیا

موضوع : قراردادهای -- ایران

موضوع : Contracts -- Iran

موضوع : قراردادهای -- ایران -- تفسیر و استنباط

موضوع : Contracts -- Iran -- Interpretation and construction

موضوع : قراردادهای -- ایران -- طرز تنظیم

موضوع : Form of contract -- Iran

رده بندی : ۸۵۸K۱۳۹۸ / م ۴ ب ۲

رده بندی دیویی : ۵۵۰۲/۲۰۶

شماره کتابشناسی : ۵۶۴۰۰۰۴۲



بایسته‌های قراردادهای داخلی (کاملاً کاربردی)

تألیف فرهود مریدی

ناشر: خط سوم

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۸

قیمت: ۹۰۰۰۰ تومان

تیراژ: ۲۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۶۸۶۶-۲۰-۱

حق چاپ برای ناشر محفوظ است

دفتر مرکزی - تهران - میدان انقلاب - خیابان لبافی نژاد - پلاک ۱۹۷ - واحد ۳

پخش بوطیقا ۶۶۴۰۰۰۴۲-۶۶۴۹۶۷۱۵

فهرست مندرجات

۱۷	 سخنی با خدایندگان
۱۹	 کلیات
۲۱	 بخش اول: مباحث حقوقی
۲۳	 بحث اول - عقد
۲۶	 بحث دوم - قراردادهای
۲۹	 بحث سوم - تفاوت عقد و قرارداد
۳۰	 بحث چهارم - صحت عقود و معاملات
۳۱	 ۱- قصد طرفین و رضای آنها
۳۲	 ۲- اهلیت طرفین
۳۳	 • صغیر ممیز
۳۳	 • صغیر غیر ممیز
۳۴	 • حدود حجر صغیر
۳۴	 • اهلیت در صغیر ممیز
۳۵	 • مجنون
۳۶	 • سفیه یا غیر رشید

- حدود خَجر غیررشید ۳۶
- ۳- موضوع معین که مورد معامله باشد ۳۷
- ۴- مشروعیت جهت معامله ۴۲
- معامله به قصد فرار از دین ۴۴
- نحوه‌ی احراز انگیزه‌ی فرار از دین ۴۵
- تفاوت بین معامله به قصد فرار از دین و معامله صوری ۴۵
- بحث اول - صلاحیت ۴۷
- ۱- چه مرجع صلاحیت صدور مجوز انعقاد قرارداد را تأیید کرده است؟ ۴۸
- ۲- آیا آن مرجع، صلاحیت لازم برای صدور مجوز را داشته یا خیر؟ ۵۱
- ۳- چه قسمت‌هایی (در یک سازمان) اشخاصی را برای آن قرارداد فعال و مأمور کرده؟ ۵۲
- ۴- تشریفات قانونی تا چه حد رعایت شده است؟ ۵۴
- ۵- پیشنهاد دهنده به مرجع صدور مجوز، چه قسمت‌ها یا اشخاصی بوده‌اند؟ ۵۶
- ۶- کدام قسمت حُسن اجرای قرارداد را تا آن‌جا پیش می‌کند؟ ۵۶
- ۷- پایان‌پذیری قرارداد را چه قسمتی اعلام می‌کند؟ ۵۸
- الف - فسخ ۵۹
- ۱- فسخ ناشی از توافق طرفین ۶۰
- ۲- فسخ ناشی از حکم مستقیم قانون ۶۰
- نحوه‌ی اعمال حق فسخ ۶۳
- مطالبه‌ی خسارت ناشی از فسخ قرارداد ۶۶
- اولاً- مدت مقرر برای انجام تعهد منقضی نشده باشد ۶۶
- ۱- در عقد یا قرارداد موعد تعیین شده باشد ۶۷

- ۲- در صورتی که در عقد موعدی برای انجام تعهد معین نشده باشد ۶۸
- ۳- اختیار انجام تعهد به نظر متعهدله واگذار شده باشد ۶۹
- ۴- اختیار انجام تعهد به نظر متعهد قرار داده شده باشد ۶۹
- ثانیاً - ضرری متحقق و متوجه متعهدله شده باشد ۶۹
- ۱- وقوع ضرر ۶۹
- ۲- حدود ضرر قابل جبران ۷۰
- اول - حتمی و مسلم بودن ضرر ۷۱
- دوم - مستقیم و بلاواسطه بودن ضرر ۷۲
- ۳- انواع ضرر ۷۲
- اول - از بین رفتن مال ۷۲
- دوم - تقویت منفعت ۷۲
- عدم النفع ۷۵
- ۱- عدم النفع در حقوق اسلام ۷۵
- ۲- عدم النفع در قانون ۷۶
- ثالثاً - عدم اجرا، مستند به خود متعهد باشد و ناشی از علت خارجی نباشد ۷۶
- الف - علت خارجی چیست؟ ۷۶
- ب - انواع علل خارجی ۷۷
- ۱- فورس ماژور (قوه قاهره) ۷۷
- موضوع اول - شرایط ایجاد فورس ماژور ۷۹
- الف - غیر قابل دفع باشد ۸۰

- ب - غیر قابل پیش‌بینی باشد..... ۸۱
- ج - بروز آن خارج از اراده متعهد و قلمرو مسئولیت او باشد..... ۸۲
- د - بروز آن حادثه مانع از اجرا و ادامه‌ی آن قرارداد باشد «اعم از موقت یا کامل»..... ۸۳
- موضوع دوم - اثبات فورس ماژور..... ۸۴
- ۲ - تقصیر متعهدله..... ۸۵
- ۳ - تقصیر شخص ثالث..... ۸۷
- ۱ - تفاسخ (اقاله)..... ۹۳
- ۲ - حواری طرح اقاله و تأمین دلیل..... ۹۸
- ۲ - صورت‌های اقاله «تفاسخ»..... ۹۹
- ج - انفساخ (منسوخ شدن)..... ۱۰۱
- اقسام انفساخ..... ۱۰۱
- ۸ - آیا بجز مرجع صدور حکم نقض قرارداد، مرجع دیگری برای تشخیص متمم بر قرارداد یا اقاله، کم کردن هر بخش از قرارداد پیش‌بینی شده است یا خیر؟..... ۱۰۲
- بحث دوم - تهیه مستندات و مقدمات..... ۱۰۴
- الف - موضوع قراردادها..... ۱۰۶
- ب - مناقصه و مزایده..... ۱۱۰
- ج - ملاک‌های انتخاب برنده مناقصه:..... ۱۱۱
- ۱ - حسن شهرت..... ۱۱۱
- ۲ - توانایی انجام قرارداد..... ۱۱۲
- ۳ - سوابق احتمالی..... ۱۱۲

- ۴- توان مالی ۱۱۲
- ۵- چگونگی ارتباط او با تأمین کنندگانش ۱۱۳
- د- مزایده و حراج ۱۱۳
- ۱- مزایده‌ی شفاهی ۱۱۴
- ۲- مزایده‌ی کتبی ۱۱۵
- ۲- مزایده‌ی خصوصی ۱۱۵
- ۴- مزایده‌ی عمومی ۱۱۵
- هـ- آردم کارشناسی در مناقصه و مزایده ۱۱۵
- و- اظهارنامه، «دعانامه» ۱۱۶
- ز- تفاهم‌نامه، توافق‌نامه و قرارداد ۱۱۹
- ۱- تفاهم‌نامه ۱۱۹
- عمومات ۱۲۰
- معانی ۱۲۰
- ۲- توافق‌نامه ۱۲۱
- ۳- قرارداد ۱۲۳
- ح- پیش‌نویس قرارداد ۱۲۴
- ط- بخش‌های اصلی یک قرارداد ۱۲۵
- ۱- مشترکات ۱۲۶
- ۲- تعهدات طرفین و ضمانت اجراها ۱۲۶
- ک- قرارداد تیپ ۱۲۸
- ل - تضمینات قرارداد ۱۳۰

- ۱- ضمانت بانکی ۱۴۷
- ۲- ضمانت ملکی ۱۴۸
- موضوع مهم- شرایط پذیرش ملک بعنوان ضمانت ۱۴۸
- ۱- ملک مزبور دارای سند رسمی باشد ۱۴۹
- ۲- ارزش نقدشوندگی سریع داشته باشد ۱۴۹
- ۳- در ید مالک باشد و مالک قدرت تسلیم آن را داشته باشد ۱۵۰
- ۴- هیچ‌گونه تعارض از قبیل (تعارض در عین، تعارض در حدود، تعارض در حقوق، تعارض از لحاظ اشاعه و افراز و حتی تعارض بتو) نداشته باشد ۱۵۰
- تعارض در عین ۱۵۰
- تعارض در حدود ۱۵۱
- تعارض در حقوق ۱۵۱
- تعارض از لحاظ اشاعه و افراز ۱۵۱
- دارای سند مالکیت معارض ید معارض نباشد ۱۵۱
- ۵- توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی شده باشد ۱۵۱
- ۶- هشتاد درصد قیمت کارشناسی شده ملک ارزش توثیق قرارداد را داشته باشد ۱۵۳
- ۷- چنان‌چه ملک تجاری است، سرقفلی آن متعلق حق غیر نباشد ۱۵۴
- ۸- عین ملک باشد نه دین یا منفعت ۱۵۴
- م- رفع اختلاف ۱۵۵
- ن- نظارت بر اجرای قرارداد ۱۵۹

س - کسورات قانونی.....	۱۶۱
ع - بیمه.....	۱۶۴
اول - بیمه کار و ساختمانی در قرارداد پیمانکاران.....	۱۶۴
دوم - بیمه حمل و نقل.....	۱۶۵
سوم - آشنایی با اصطلاحات بیمه‌ای.....	۱۶۶
۱- عقد بیمه.....	۱۶۶
۲- بیمه‌نامه.....	۱۶۶
۳- بیمه‌گر.....	۱۶۷
۴- بیمه‌گذار.....	۱۶۷
۵- مورد بیمه.....	۱۶۷
۶- مبلغ بیمه‌شده.....	۱۶۸
۷- حق بیمه.....	۱۶۸
۸- مدت بیمه.....	۱۶۹
۹- گواهی بیمه.....	۱۶۹
۱۰- فرانشیز.....	۱۷۰
۱۱- الحاقیه.....	۱۷۱
۱۲- خطر یا موضوع بیمه شده.....	۱۷۱
۱۳- شرایط بیمه‌نامه.....	۱۷۱
۱۴- فرم‌های پیشنهادی بیمه‌نامه.....	۱۷۲
۱۵- ارزش بازخریدی.....	۱۷۲
۱۶- گزارش کردن زیان‌ها.....	۱۷۲

- چهارم - آشنایی با پوشش‌های بیمه‌ای ۱۷۳
- الف - انواع پوشش‌های بیمه‌ای ۱۷۳
- ب - پوشش‌های بیمه‌ای در قراردادهای ساختمانی: ۱۷۵
- ۱ - بیمه‌نامه مسئولیت کارفرما ۱۷۵
- ۲ - بیمه اعضاء کلیدی شرکت ۱۷۶
- ۳ - بیمه پیمانکار جزء ۱۷۶
- ۴ - بیمه مسئولیت جامع کلی ۱۷۶
- ۵ - بیمه مسئولیت عملیات و ساختمان ۱۷۷
- ۶ - بیمه مسئولیت حفاظتی پیمانکار و بیمه‌نامه مسئولیت حفاظتی کارفرما ۱۷۸
- ۷ - بیمه مسئولیت قراردادی ۱۷۸
- ۸ - بیمه مخاطره ساختمان‌ساز ۱۷۸
- ۹ - حق بیمه مخاطره ساختمان‌ساز ۱۷۹
- ۱۰ - بیمه‌نامه حامل نصب ۱۸۱
- ۱۱ - بیمه حامل ماشین‌آلات ۱۸۲
- ۱۲ - بیمه خودروها ۱۸۳
- ج - بیمه‌های مسئولیت مدنی ۱۸۳
- ف - مستندات پیوستی قرارداد ۱۸۵
- ص - اقامتگاه ۱۸۸
- موضوع یکم - اقسام اقامتگاه ۱۸۹
- ۱ - اقامتگاه اجباری ۱۹۰

- ۲- اقامتگاه اختصاصی «انتخابی» ۱۹۰
- ۳- اقامتگاه اختیاری ۱۹۰
- ۴- اقامتگاه اداری شرکت «مرکز اصلی شرکت» ۱۹۰
- ۵- اقامتگاه حقیقی ۱۹۰
- موضوع دوم- تعداد اقامتگاه ۱۹۱
- موضوع سوم- انواع اقامتگاه به لحاظ شخص ۱۹۱
- الف) اقامتگاه اشخاص حقیقی ۱۹۱
- اقامه زن شوهردار ۱۹۲
- اول- زنی شوهر اقامتگاه معلومی ندارد ۱۹۲
- دوم- توافق زن و شوهر در داشتن اقامتگاه مستقل از شوهر ۱۹۲
- سوم- اقامتگاه محل اقامت شوهر به حکم محکمه ۱۹۲
- ۲- اقامتگاه کارکنان دولت ۱۹۳
- ۳- اقامتگاه افراد نظامی ۱۹۳
- ۴- اقامتگاه صغار و محجوران ۱۹۳
- ۵- اقامتگاه کارگران یا خادمان ۱۹۳
- ۶- اقامتگاه تاجر و فرد دارای کار آزاد ۱۹۳
- ۷- اقامتگاه صاحبان اموال غیرمنقول ۱۹۳
- موضوع چهارم- تغییر اقامتگاه ۱۹۴
- موضوع پنجم- پیامدهای حقوقی اقامتگاه ۱۹۴
- ث- محل انعقاد قرارداد ۱۹۵

موضوع مهم - دلایل و جرایبی‌ها:.....	۱۹۵
۱- تعداد مواد و تبصره‌ها و صفحات قرارداد.....	۱۹۵
۲- محل انعقاد قرارداد.....	۱۹۷
۳- تعداد نسخ.....	۱۹۹
۴- تاریخ و امضاء قرارداد.....	۱۹۹
۵- زمان لازم‌الاجراء شدن قرارداد.....	۲۰۰
بخش دوم: مدل قراردادهای.....	۲۰۱
قسمت اول - کلیات.....	۲۰۳
قسمت دوم - انواع قراردادهای.....	۲۰۴
قسمت سوم - آرائه‌ی نه‌ها، بر م ارد مشترک.....	۲۰۸
قسمت چهارم - بررسی دست‌های قراردادهای.....	۲۱۶
الف - قراردادهای جمع به فروش.....	۲۱۶
(۱) قرارداد فروش «بطور.....».....	۲۱۷
(۲) قرارداد فروش کارخانه.....	۲۲۱
(۳) قرارداد تهیه مصالح و مواد اولیه.....	۲۲۵
(۴) قرارداد فروش اقساطی واحدهای مسکونی.....	۲۲۹
(۵) قرارداد تأمین قطعات یدکی.....	۲۳۲
(۶) قراردادهای بیمه‌ای.....	۲۳۳
موضوع اول - موارد مهم در قرارداد بیمه مسئولیت مدنی کارفرما.....	۲۳۷
موضوع دوم - وظایف بیمه‌گذار:.....	۲۳۸
موضوع سوم - وظایف بیمه‌گر:.....	۲۳۹
(۷) قرارداد معاوضه.....	۲۴۱
(۸) قرارداد صلح سهم‌الشرکه با مسئولیت محدود.....	۲۴۴

موضوع اول: اقسام صلح.....	۲۴۴
۱- صلح بر دعوی.....	۲۴۴
۲- صلح بدوی.....	۲۴۵
موضوع دوم- ذکر مواردی در باره‌ی قرارداد صلح.....	۲۴۶
(۹) قرارداد خرید.....	۲۴۹
(۱۰) قراردادهای مشاوره‌ای.....	۲۵۰
(۱۱) قرارداد آموزش.....	۲۵۶
(۱۲) قرارداد تأمین نیروی کار.....	۲۵۸
(۱۲) قرارداد نظارت.....	۲۶۲
(۱۴) قرارداد کالت.....	۲۶۸
(۱۵) قرارداد بازاریابی و فروش.....	۲۷۲
(۱۶) قرارداد طرأ.....	۲۷۵
(۱۷) قرارداد مصالحه و اکتاف.....	۲۸۲
(۱۸) قرارداد تعیین سوم و حاکم.....	۲۸۶
(۱۹) قرارداد کارگزاری «مدیریت اجرایی، مطالعات و تدارکات، اسکلت‌سازی و...».....	۲۸۹
(۲۰) قرارداد همکاری.....	۲۹۳
(۲۱) قرارداد پژوهشی.....	۲۹۷
(۲۲) قرارداد اجاره.....	۳۰۰
(۲۳) قرارداد اجاره به شرط تملیک.....	۳۲۶
(۲۴) قرارداد بهره‌برداری از غرفه در فروشگاه‌های بزرگ.....	۳۲۸
(۲۵) قرارداد برگزاری نمایشگاه‌های بین‌المللی برای شرکت‌های تجاری در خارج از کشور.....	۳۳۰
(۲۶) قرارداد بهره‌برداری از استخر و سونا.....	۳۳۵
(۲۷) قرارداد خدمات.....	۳۳۷
(۲۸) قرارداد ساخت و نصب.....	۳۴۱

۳۴۳	 قرارداد پیمانکاری
۳۵۲	 قرارداد واگذاری حق انتشار کتاب
۳۵۶	 قرارداد فرهنگی و تفریحی
۳۵۹	 قرارداد برگزاری تورهای سیاحتی و مسافرتی خارجی
۳۶۵	 قرارداد جعاله
۳۶۹	 قرارداد طبخ و توزیع غذا
۳۷۵	 قرارداد تأسیس نمایشگاه محصولات
۳۷۷	 قرارداد حمل کلبه‌ی بارهای هوایی، دریایی و زمینی
۳۸۳	 قرارداد تخلیه و بارگیری از کشتی
۳۸۷	 قرارداد سرویس ایاب و ذهاب
۳۹۱	 قرارداد سرویس، تعمیر و نگهداری
۳۹۶	 قرارداد سرویس‌دهی آبدارخانه
۴۰۰	 قرارداد تعریف و حمل مصالح بی‌مصرف و نخاله
۴۰۴	 قرارداد حمل و پست برق هوایی
۴۰۶	 قرارداد حمل و پست برق هوایی
۴۱۱	 قرارداد نقل و انتقال سهام شرکت‌های تجاری
۴۱۵	 قرارداد حسابرسی «شرکت‌های مالی، تغییرسیستم مالی به روش کدینگ، تهیه و تنظیم و ارائه صورت‌های مالی تلفیقی و...»
۴۱۷	 قرارداد مشارکت مدنی
۴۲۷	 قرارداد اعطای نمایندگی
۴۳۳	 قرارداد حق‌العمل‌کاری
۴۳۹	 قرارداد مشارکت احداث بنا
۴۵۹	 ** شرایط عمومی پیمان **
۵۲۹	 منابع و مآخذ
۵۳۱	 سایر آثار مؤلف

بسم الله الرحمن الرحيم

سخنی با خوانندگان

کتابی که پیش روی شماست حاصل تحقیقات کتابخانه‌ای و تجربیات عملی اینجانب است که سال‌های زیادی در مراکز دولتی و خصوصی عضو هیئت مدیره و کمیسیون معاملات بوده و در زمینه تنظیم متون قراردادهای داخلی فعالیت‌های زیادی داشته‌ام و همچنین در میان متعددی از قراردادها را در محاکم مختلفه طرح و یا دفاع نموده‌ام. و اکنون که حاصل تحقیقات، مطالعات و تجربیاتم را در قالب این کتاب در اختیار شما گذاشته‌ام درجه‌ی نخست سر سجده بر آستان حضرت حق تعالی فرود می‌آورم که این تعظیم و فرصت را به من داد تا بتوانم آن‌چه از این باب دریافته‌ام را به عنوان زکاتی بر آن در قالب کتابی تقدیم عزیزانی کرده باشم که قصد بهره‌برداری از آن را دارند.

بدون شک این کتابم نیز همانند سایر آثار و تألیفاتم، مصون از خطا و کاستی نیست و هیچ ادعایی بر کامل و بی نقص بودن آن ندارم لیکن سپاس‌گزار شما خواهم بود چنان‌چه نقایص آن را به همراه پیشنهادات و نظرات تکمیلی، از طریق انتشاراتی مربوطه به اینجانب منتقل بفرمایید تا در چاپ‌های بعدی در صدد اصلاح آن برآیم.

بر خود واجب می‌دانم از سرکار خانم فرزانه زنگنه که چندی پیش ایده‌ای به من داد که منجر به تألیف این کتاب شد تقدیر و تشکر نمایم و برای این بانوی محترم و خانواده‌ی گرانقدرشان توفیقات الهی را مسئلت نمایم.

ارادتمند فرهود مریدی

www.ketab.ir