

«به نام خداوند جان و خرد»

راهنمای عملی تنظیم قراردادها

قراردادهای رهن و اجاره، قراردادهای استخدام، قراردادهای بازرگانی، قراردادهای بانک و بیمه، قراردادهای املاک، قراردادهای وسایل نقلیه، قراردادهای مربوط به شرکتها، قراردادهای مربوط به وکالت، قراردادهای مربوط به امور خانواده، قراردادهای خرید و فروش، قرارداد وفا به عهد (ذمه)، قرارداد اقاله، قرارداد ابراء، قرارداد تبدیل تعهد، قرارداد الزامات بدون قرارداد، قرارداد اطلاق - تسبیح، قرارداد انتقال قطعی اجرایی، قرارداد انتقال اجرایی فیزی، قرارداد قرض، قرارداد ضمانت، قرارداد حواله، قرارداد کفالت، قرارداد حق ارتفاق، قرارداد مضاربه، قرارداد مسافقات، قرارداد مزارعه و ...

نگارش

مسلم قزل بیگلو

دانشجوی دکتری حقوق دانشگاه تهران و مدرس دانشگاه



انتشارات نگاه بینه

سرشناسه: قزل بیگلر، مسلم، ۱۳۶۳-
عنوان قراردادی: ایران، قوانین و احکام.
عنوان و نام پدیدآور: راهنمای عملی تنظیم قراردادها... / نگارش مسلم قزل بیگلر.
مشخصات نشر: تهران: نگاه بینه، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری: ۴۰۰ ص.
شابک: ۵-۶۹-۶۲۴-۶۰۰-۹۷۸-۱۸۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی: فیا.
موضوع: قراردادها -- ایران -- طرز تنظیم
موضوع: قراردادها -- ایران -- فرم‌ها و پرسشنامه‌ها
رده‌بندی کنگره: ۱۳۹۲ / ۴۳ق / KMH۸۶
رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۰۲۲
شماره کتابشناسی ملی: ۳۵۰۰۷۰



مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه

میدان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۲۵۵ - واحد ۴ - تلفن: ۶۶۴۱۴۲۵۵-۶۶۴۹۲۹۳۳

«راهنمای عملی تنظیم قراردادها»

مؤلف: مسلم قزل بیگلر

تایپ و صفحه‌آرایی: واحد فنی مؤسسه نگاه بینه

چاپ: اول ۱۳۹۲

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

لیتوگرافی و صحافی: فرانقش

شابک: ۵-۶۹-۶۲۲۴-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

باب اول: کلیات نحوه تنظیم قراردادها

شرایط و ضوابط نحوه انعقاد قراردادها	۱۳
۱- مقدمه قرارداد	۱۳
۲- موضوع قرارداد	۱۶
۳- اسناد قرارداد	۱۶
۴- مدت قرارداد	۱۷
۵- مبلغ قرارداد	۱۸
۶- نحوه پرداخت	۱۹
۷- تعهدات طرفین	۲۱
۸- تضمینات	۲۱
۹- محل تحویل و تأدیه	۲۲
۱۰- خسارات	۲۲
۱۱- حوادث قهری (فورس ماژور)	۲۳
۱۲- موارد فسخ قرارداد	۲۴
۱۳- مرجع حل اختلاف	۲۴

باب دوم: قراردادها

فصل اول: قراردادهای مربوط به املاک	۲۶
اجاره‌نامه مسکونی	۲۶
قرارداد (اجاره یک دستگاه آپارتمان تجاری)	۲۷
قرارداد اجاره اماکن ورزشی	۲۹
قرارداد انتقال سرقفلی	۳۴
قرارداد ساخت و نگه داری سوله اسکلت فلزی	۳۷
قرارداد (بیع قطعی ملک)	۴۱
قرارداد (بیع قطعی یک قطعه باغ)	۴۳

۴۴	اجاره‌نامه تجاری
۴۵	بیع قطعی با سرقفلی مغازه و با قید تعهد تخلیه و تحویل نمودن
۴۸	قرارداد اجاره (عمومی)
۵۱	قرارداد اجاره به شرط تملیک
۵۴	قرارداد جمع‌انگیزی مسکن بانک
۵۶	قرارداد عملیات خاکبرداری، بارگیری، و تخلیه خاک
۶۴	مبیعه‌نامه
۶۷	قرارداد مشارکت در ساخت
۷۱	قرارداد پیش فروش
۷۴	وکالت فروش ملک
۷۶	وکالت خرید ملک
۷۷	قرارداد خرید ساختمان نیمه ساخته «در حال احداث»
۸۰	مبیعه‌نامه قطعی غیر منقول
۸۱	وکالت کاری و اداری ساخت و ساز تراکم
۸۲	فصل دوم: قراردادهای وسایل نقلیه
۸۲	قرارداد اجاره به شرط تملیک خودرو
۸۵	قرارداد اجاره وسیله نقلیه
۸۸	قرارداد اجاره پارکینگ
۹۰	قرارداد فروش اقساطی خودرو
۹۳	قرارداد فروش خودرو (حوالات)
۹۶	قرارداد فروش خودرو (پیش فروش)
۹۹	قولنامه خرید قطعی خودرو
۱۰۰	مبیعه‌نامه خودرو
۱۰۳	مبیعه‌نامه خودرو
۱۰۶	وکالت خرید اتومبیل با شماره
۱۰۷	وکالت کلی خرید اتومبیل

۱۰۸	وکالت تعویض پلاک
۱۰۹	وکالت فروش اتومبیل
۱۱۱	فصل سوم: قراردادهای مربوط به شرکت‌ها
۱۱۱	قرارداد انجام خدمات
۱۱۵	قرارداد تعمیر و نگه داری
۱۱۸	قرارداد توزیع انان باززرگانی بین‌المللی (واردکننده انحصاری - توزیع کننده انحصاری)
۱۲۵	ضمیمه شماره ۱ کالاها و قلمرو جغرافیایی
۱۲۶	ضمیمه شماره ۲ کارمزدهای فروش مستقیم
۱۲۷	ضمیمه شماره ۳ کالاها و فروشندگانی که توزیع کننده نمایندگی آنها را رد می‌کند
۱۲۷	ضمیمه شماره ۴ نام مشتریان موجود
۱۲۷	ضمیمه شماره ۵ تبلیغات، بازارهای مکاره و نمایشگاه‌ها
۱۲۸	ضمیمه شماره ۶ شرایط فروش - تخفیف‌ها
۱۲۸	ضمیمه شماره ۷ حداقل فروش تضمین شده
۱۲۹	ضمیمه شماره ۸ ذخیره تولیدات و لوازم یدکی
۱۲۹	ضمیمه شماره ۹ خدمات پس از فروش، تعمیرات و شرایط (warranty)
۱۳۰	ضمیمه شماره ۱۰ تغییر در کنترل، مالکیت و یا مدیریت توزیع کننده (شرکت)
۱۳۰	ضمیمه شماره ۱۱ پرداخت غرامت در صورت فسخ قرارداد
۱۳۲	قرارداد خدمات و نگهداری سخت افزار و نرم افزار
۱۳۷	قرارداد ساخت و نگه داری سوله اسکلت فلزی
۱۴۱	قرارداد طبخ غذا
۱۴۵	قرارداد عمر زمانی کارکنان یک شرکت
۱۴۷	قرارداد عملیات خاکبرداری، بارگیری، و تخلیه خاک
۱۵۵	قرارداد فروش بسته نرم افزاری
۱۵۷	قرارداد فروش خدمات ارسال و دریافت پیامک
۱۵۹	قرارداد قرض‌الحسنه از بانک
۱۶۲	قرارداد مشارکت مدنی خصوصی

۱۶۶.....	قرارداد مشاوره و نظارت
۱۶۹.....	قرارداد پرداخت پاداش افزایش تولید شرکت
۱۷۱.....	پیمان جزء
۱۷۷.....	وزارت کار و امور اجتماعی قرارداد کار
۱۷۹.....	قرارداد کار ازار یابی (یک ماهه)
۱۸۰.....	وکالت گمرکی
۱۸۱.....	فصل چهارم: قراردادهای مربوط به وکالت
۱۸۱.....	وکالت اخذ حقوق و مستمری
۱۸۲.....	وکالت اداری
۱۸۳.....	وکالت خرید اتومبیل با شماره
۱۸۴.....	وکالت در صلح
۱۸۵.....	وکالت فروش ملک
۱۸۷.....	وکالت کاری و اداری ساخت و ساز تراکم
۱۸۸.....	وکالت کلی خرید اتومبیل
۱۸۹.....	وکالت اخذ استعلام
۱۹۰.....	وکالت برای امتیاز تلفن
۱۹۱.....	وکالت تعویض پلاک
۱۹۲.....	وکالت جامع
۱۹۵.....	وکالت خرید ملک
۱۹۶.....	وکالت خرید و فروش سهام
۱۹۷.....	وکالت در طلاق
۱۹۹.....	وکالت فروش اتومبیل
۲۰۱.....	فصل پنجم: امور خانواده
۲۰۱.....	اقرارنامه ثمنیه اعیانی
۲۰۲.....	اقرارنامه زوجیت
۲۰۳.....	تعهد تأمین مخارج فرزند در خارج از کشور

۲۰۴.....	وصیت تملیکی
۲۰۵.....	وصیت حبس مؤید
۲۰۷.....	وصیت عهدی - برای همسر
۲۰۸.....	وکالت اخذ حقوق و مستمری
۲۰۹.....	وکالت در طلاق
۲۱۱.....	فصل ششم: قرارداد خرید و فروش
۲۱۱.....	قرارداد خرید و نصب آسانسور
۲۱۷.....	بیع قطعی با سرقفلی مغازه و با قید تعهد تخلیه و تحویل نمودن
۲۲۰.....	قرارداد انتقال سرقفلی
۲۲۳.....	قرارداد (بیع قطعی ملک)
۲۲۵.....	قرارداد فروش اقساطی از بانک
۲۲۷.....	قرارداد فروش خدمات ارسال و دریافت پیام
۲۳۰.....	قرارداد فروش خودرو (حوالات)
۲۳۳.....	قرارداد فروش
۲۳۶.....	مبیعه‌نامه
۲۳۹.....	قرارداد (بیع قطعی یک قطعه باغ)
۲۴۰.....	قولنامه خرید قطعی خودرو
۲۴۱.....	مبیعه‌نامه خودرو
۲۴۴.....	مبیعه‌نامه خودرو
۲۴۷.....	مبیعه‌نامه قطعی غیر منقول
۲۴۸.....	وکالت کلی خرید و فروش
۲۵۰.....	فصل هفتم: قراردادهای رهن و اجاره
۲۵۰.....	اجاره‌نامه تجاری
۲۵۱.....	اجاره‌نامه مسکونی
۲۵۲.....	قرارداد (اجاره یک دستگاه آپارتمان تجاری)
۲۵۴.....	قرارداد اجاره عمومی

۲۵۷.....	قرارداد اجاره اماکن ورزشی.....
۲۶۲.....	قرارداد اجاره وسیله نقلیه.....
۲۶۵.....	قرارداد اجاره پارکینگ.....
۲۶۷.....	فصل هشتم: قرارداد استخدام
	فرم قرارداد استخدام ویژه مسئولین فنی کارگاه‌ها و کارخانجات صنایع غذایی، آرایشی و بهداشتی.....
۲۶۷.....	نمونه قرارداد کار موقت.....
۲۷۱.....	قرارداد پرداخت پاداش افزایش تولید شرکت.....
۲۷۳.....	وزارت کار و امور اجتماعی قرارداد کار.....
۲۷۵.....	قرارداد کار بازاریابی (یک ماهه).....
۲۷۷.....	فصل نهم: قرارداد اعطای نمایندگی
۲۷۸.....	قرارداد اعطای نمایندگی.....
۲۸۲.....	قرارداد تخلیه، بارگیری، بار شماری و صفافی.....
۲۸۷.....	قرارداد (ترخیص کالا).....
۲۸۸.....	قرارداد حمل و نقل.....
۲۹۲.....	قرارداد نمایندگی بازرگانی - اتاق بازرگانی بین‌المللی.....
۳۰۳.....	ضمیمه شماره ۱ کالاها و منطقه.....
۳۰۳.....	ضمیمه شماره ۲ کالاها و اعطاء کنندگان نمایندگی که نمایندگی آنها را دارد.....
۳۰۴.....	ضمیمه شماره ۳ تبلیغات، نمایشگاه‌ها.....
۳۰۴.....	ضمیمه شماره ۴ تعیین حداقل میزان فروش تضمین شده.....
۳۰۵.....	ضمیمه شماره ۵ تضمین مشتری برای پرداخت بدهی.....
۳۰۶.....	ضمیمه شماره ۶ کارمزد.....
۳۰۷.....	ضمیمه شماره ۷ تغییر در کنترل، مالکیت و یا مدیریت در شرکت نماینده.....
۳۰۸.....	وکالت گمرکی.....
۳۰۹.....	فصل دهم: قراردادهای بانک و بیمه
	قرارداد بیمه درمان گروهی جبران هزینه‌های بیمارستانی (مستلزم بستری شدن در بیمارستان)
۳۰۹.....	مآزاد بر تعرفه خدمات درمانی یا بیمه تأمین اجتماعی.....

۳۱۴	بیمه نامه آتش سوزی
۳۱۶	قرارداد اجاره به شرط تملیک با بانک
۳۲۰	قرارداد بیمه حوادث گروهی یک شرکت
۳۲۳	قرارداد توأم با رهن، اجرای طرح با بانک
۳۳۲	قرارداد توأم با وثیقه، شهرک های صنعتی با بانک
۳۳۸	قرارداد جماله تعمیر مسکن بانک
۳۴۰	قرارداد خرید سلف در قبال وثیقه غیر منقول
۳۴۳	قرارداد عمر زمانی کارکنان یک شرکت
۳۴۵	قرارداد فروش اقساطی از بانک
۳۴۷	قرارداد فروش اقساطی به استناد قرارداد تخصیص تسهیلات
۳۵۲	قرارداد فروش اقساطی در قبال اسناد تجاری
۳۵۶	قرارداد مشارکت مدنی با بانک
۳۶۲	قرارداد مضاربه بازرگانی داخلی به استناد قرارداد تخصیص تسهیلات بانکی
۳۶۷	فصل یازدهم: وفا به عهد (ذمه) موضوع ماده ۲۷۱ قانون مدنی
۳۶۷	ذمه توأم با رهن
۳۶۹	ذمه مطلق
۳۷۰	فصل دوازدهم: اقاله موضوع ماده ۲۸۹ قانون مدنی
۳۷۰	قرارداد اقاله
۳۷۱	تفاسخ و فک رهن
۳۷۲	فصل سیزدهم: ابراء موضوع ماده ۲۸۹ قانون مدنی
۳۷۲	ابراء - تأدیه دین
۳۷۳	فصل چهاردهم: تبدیل تعهد موضوع ماده ۲۹۲ قانون مدنی
۳۷۳	تبدیل تعهد موضوع بند ۳ ماده ۲۹۲ قانون مدنی
۳۷۴	تبدیل تعهد موضوع بند ۲ ماده ۲۹۲ قانون مدنی
۳۷۵	تبدیل تعهد موضوع بند اول ماده ۲۹۲ قانون مدنی
۳۷۶	فصل پانزدهم: الزامات بدون قرارداد موضوع ماده ۳۰۱ قانون مدنی
۳۷۶	اعاده مالکیت (تملک ید سابق)

۳۷۷	فصل شانزدهم: اتلاف - تسبیب موضوع مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی
۳۷۷	بیع قطعی - با سرقتی مغازه و با قید تمهد تخلیه و تحویل نمودن
	فصل هفدهم: قرارداد انتقال قطعی اجرایی دادگاه‌های موضوع مواد ۱۴۵، ۱۴۳، ۱۳۷، ۱۹، ۴ قانون
۳۷۹	اجرای احکام
۳۷۹	انتقال قطعی (خانه) ناشی از مزایده در اجرای احکام
۳۸۱	انتقال قطعی آب و تمان - ناشی از اجرای دادنامه الزام به تنظیم سند
۳۸۳	فصل هجدهم: قرارداد انتقال اجرایی ثبتی موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک
۳۸۳	انتقال اجرایی ناشی از اجرای سند رهنی
۳۸۵	فصل نوزدهم: قرض موضوع ماده ۶۴۸ قانون مدنی
۳۸۵	قرض الحسنه توأم با رهن
۳۸۸	فصل بیستم: ضمانت عقدی موضوع ماده ۶۵۴ قانون مدنی
۳۸۸	ضمانت از دین
۳۸۹	فصل بیست و یکم: حواله موضوع ماده ۷۲۴ قانون مدنی
۳۸۹	حواله برای دین
۳۹۰	فصل بیست و دوم: کفالت موضوع ماده ۷۲۴ قانون مدنی
۳۹۰	کفالت برای آزادی متهم
۳۹۱	فصل بیست و سوم: صلح موضوع ماده ۷۲۵ قانون مدنی
۳۹۱	صلح دعوی
۳۹۲	صلح اموال منقول
۳۹۳	صلح حقوق خصوصی ناشی از جرم طرف
۳۹۴	فصل بیست و چهارم: حق ارتفاق موضوع ماده ۹۳ قانون مدنی
۳۹۴	قرارداد استفاده از حق ارتفاق
۳۹۵	فصل بیست و پنجم: مضاربه موضوع ماده ۵۴۶ قانون مدنی
۳۹۵	قرارداد مضاربه
۳۹۷	فصل بیست و ششم: مساقات موضوع ماده ۵۴۳ قانون مدنی
۳۹۷	قرارداد مساقات
۳۹۹	فصل بیست و هفتم: مزارعه موضوع ماده ۵۱۸ قانون مدنی
۳۹۹	قرارداد مزارعه

بسمه تعالی

در کتاب پیش رو، در فصول متعدد به صورت عملی به نحوه تنظیم قراردادهای پرداخته شده است. در باب اول به کلیات تنظیم قراردادهای اشاره شده و در باب بعد، قراردادهای متعدد در موضوعات مختلف آورده شده است. سعی بر این بوده که در کتاب حاضر علاوه بر جامعیت و سهولت مطالب، جنبه های حقوقی و تخصصی موضوع نیز مد نظر باشد. لذا کتاب حاضر در عین سهولت استفاده برای عموم، برای محققان حقوق نیز قابل استفاده می باشد. بدیهی است که مطالب کتاب حاضر از خطا مصون نبوده و ارائه راهکارها و پیشنهادات از سوی کسانی که زحمت مطالعه این کتاب را بر خود هموار می سازند موجب سپاس فراوان خواهد بود.

در پایان بر خود لازم میدانم که از زحمات مسئولان انتشارات نگاه بینه، خصوصاً جناب آقای دکتر بهرام بهرامی که در کمترین زمان موجبات چاپ این اثر را فراهم آوردند، کمال تشکر را داشته باشم.

مسلم قزل بیگلو

دانشجوی دکتری حقوق دانشگاه تهران و مدرس دانشگاه

ghezelbigloo90@gmail.com

شرایط و ضوابط نحوه انعقاد قراردادها

۱- مقدمه قرارداد

هر قرارداد ابتدا با یک مقدمه شروع می‌شود، که در آن طرفین ضمن معرفی کامل خود رضایت و قصد خود را مبنی بر انعقاد قرارداد ابراز می‌نمایند. لذا یک مقدمه باید واجد موارد زیر باشد:

الف) عنوان قرارداد

گرچه نوع و عنوان قرارداد تعیین کننده ماهیت قرارداد نمی‌تواند باشد، و آنچه که ماهیت و نوع آن را تعیین میکند محتوای قرارداد و حقوق و تکالیفی هستند که طرفین برعهده گرفته اند، لیکن می‌تواند در حالت عادی گویای قصد طرفین بوده و قرینه‌ای است برای اطلاق عنوان خاصی بر قرارداد منعقد علاوه براین در صورتی که طرفین عنوان خاصی را برای قرارداد خود مدنظر داشته باشند (فرضاً اشاره) می‌توانند به قوانین و مقررات مربوطه به آن مراجعه کرده، و با علم و اطلاع کامل اقدام نمایند.

ولی باید دانست که انتخاب عنوان برای قراردادهایی که منطبق با عناوین تعیین شده در قانون شده اند، موضوعیت دارد. به عبارت دیگر در خصوص قراردادهای معین * قابل اطلاق است، لیکن بسیاری از قراردادهای در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می‌شوند که مطابقتی با هیچیک از عقود معین ندارد در این صورت باید صرفاً از کلمه * قرارداد * استفاده نمود و هیچ عنوانی نمی‌توان به آن داد.

ب) طرفین قرارداد

قرارداد ممکن است بین یک یا دو نفر یا بیشتر منعقد شود. بر همین اساس هرکس باید بداند با چه کسی می‌خواهد قرارداد ببندد. مشخصات کامل طرف خود را بداند و میزان تخصص و توانایی او را جهت اجرای موضوع قرارداد سنجیده و مطمئن شود که فرد طرف قرارداد همان فرد صلاحیت داری است که در نظر داشته است. و این مسأله به خصوص در قراردادهایی که شخصیت طرف موضوعیت دارد، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. به همین دلیل لازم است که در مقدمه قرارداد مشخصات کامل طرفین قرارداد ذکر شود. ذکر این مشخصات با توجه به اینکه اطراف قرارداد اشخاص حقیقی باشند یا حقوقی تفاوت خواهد کرد.

اول: اشخاص حقیقی

افراد حقیقی که می‌خواهند طرف قرارداد قرار بگیرند باید واجد صلاحیت و اهلیت کامل برای انعقاد و اجرای موضوع قرارداد باشند برای این منظور لازم است:

اولاً- بررسی شود که آیا اهلیت قانونی برای انعقاد قرارداد دارد؟ فرضاً ورشکسته نباشد، اموال وی توقیف نشده باشند، ممنوع معامله نباشد.

ثانیاً- مشمول قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی مصوب سال ۱۳۳۷ نباشد.

ثالثاً- صلاحیت علمی، فنی و تخصصی وی از طریق بررسی مدرک تحصیلی، ارائه گواهی‌هایی که نشانه تجربه و سابقه کار وی در این خصوص باشد، می‌تواند انجام شود. صرفاً درکارهای خاصی (مثل لوله کشی گاز) مجوز لازم از شرکت گاز داشته باشد.

رابعاً- در صورتیکه اجرای قرارداد منوط به این باشد که طرف قرارداد سرمایه و امکانات اولیه را داشته باشد، باید میزان امکانات و دارایی او بررسی شود، که آیا توانایی اجرای قرارداد را دارد یا خیر؟

خامساً- اگر فرد از اتباع بیگانه باشد، آیا پروانه کار از وزارت کار و امور اجتماعی دارد یا خیر؟

سادساً- تصویر از مدارک شناسایی (شناسنامه یا گذرنامه) اخذ شود و بین مشخصات طرف قرارداد در این مدرک و آنچه که در قرارداد ذکر شده مقایسه شود تا از یکسان بودن آنها اطمینان حاصل شود.

سابعاً- اگر قرارداد اجاره ساختمان یا اتومبیل باشد، ضمن اخذ تصویری از سند مالکیت مشخصات طرف قرارداد و اسناد مالکیت و مدارک شناسایی مقایسه شوند.

دوم: اشخاص حقوقی

هنگامی که طرف قرارداد شخص حقوقی باشد، باید از قانونی بودن آن و اختیارات اعضا هیئت مدیره و امضاءکنندگان، موضوع شرکت، توانایی مالی و صالح بودن برای انجام و انعقاد قرارداد توسط وی اطمینان کافی داشته باشیم. بدین منظور:

اولاً- لازم است مدارک شناسایی و ثبتی شرکت شامل: اساسنامه، آگهی تأسیس، و آخرین تغییرات شرکت اخذ شود.