



Namatek
True Education

www.namatek.com

Contract

قرارداد چیست؟

فهرست مطالب

۱. اهمیت بستن قرارداد چیست؟
۲. منظور از افراد دخیل در قرارداد چیست؟
۳. انواع قراردادهای ساختمانی
۴. نکات مهم در نوشتن قرارداد چیست؟
۵. عناصر اصلی قرارداد چیست؟

قطعا تا به حال درمورد نوشتن قرارداد و انجام تعهدات مندرج در آن شنیده اید یا ممکن است برای انجام کاری با کسی توافق نامه نوشته باشید که اگر بدانید قرارداد چیست و به چه دلیل نوشته می شود، می توانید توافق نامه بهتر و دقیق تری را امضا کنید. اما ضرورت انعقاد قرارداد چیست و انواع قراردادهای ساختمانی شامل چه مواردی هستند؟

برای پاسخ به این سوالات در این مقاله همراه ما باشید.

#۱ اهمیت بستن قرارداد چیست؟

بستن قرارداد به معنای اعاده حیثیت از حقوق دو طرف توافق نامه است. بدین معنا که اگر هر دو طرف نسبت وظایف خود کوتاهی کنند، می توانند به صورت قانونی از حق خود دفاع کنند. در یک توافق نامه جزئیات مربوط به این که چه کاری باید انجام شود، مدت زمان اجرای کار چگونه است و هزینه های اجرایی چقدر است را بیان می شود. در یک قرارداد نیازهای دو طرف قید می شود تا بر حسب توافق های انجام شده، روند تصمیم گیری در مورد اجرای پروژه به مرحله اجرا برسد.

حتی ممکن است پروژه با خطرات اجرایی و حقوقی مواجه شود؛ بنابراین عقد یک توافق نامه اصولی می تواند به معنای اطمینان از حقوق شخصی و حرفه ای باشد. به طور کلی، داشتن توافق نامه کتبی برای یک پروژه مزایای زیادی به همراه دارد. حتی اگر طرفین به یکدیگر اعتماد کنند، باز

هم یک قرارداد کتبی می تواند روشی عالی برای تعریف مسئولیت ها و وظایف باشد.

یک قرارداد معتبر باعث می شود پروژه در مسیر درست خود اجرا شود و خطر مشکلات احتمالی نیز کاهش پیدا کند. در صورت عدم وجود توافق نامه، هر یک از طرفین ممکن است، پیش فرض های خاصی در مورد نوع همکاری یا نحوه رفتار طرف مقابل در یک موقعیت خاص داشته باشند. این پیش فرض ها اغلب زیان بار هستند و افراد را وارد بازی های حقوقی و تحمیل شرایط مالی سنگین می کنند.



#۲ منظور از افراد دخیل در قرارداد چیست؟

در راستای پاسخ بهتر به سوال قرارداد چیست، باید بدانید که قراردادهای ساخت و ساز مالکان و پیمانکاران را نشانه می گیرند. دو طرف با همکاری یکدیگر قراردادی را تنظیم می کنند تا در مورد شرایط تکمیل پروژه و هزینه های پرداختی به توافق برسند.

ممکن است مالک و پیمانکار یک فرد حقیقی یا شرکتی حقوقی باشند که یکی سرمایه گذار و دیگری مجری نام بگیرد. در واقع مالک به عنوان سرمایه گذار و پیمانکار به عنوان فردی که وظیفه اجرای کار را بر عهده دارد، شناخته می شوند. هر یک از طرفین قرارداد بر حسب توافق های انجام شده، وظایف و مسئولیت های مختص به خود را دارند. در قرارداد ممکن است مواردی مانند جزئیات پروژه، برنامه زمان بندی، هزینه های پرداختی و تفکیک وظایف طرفین قید شود.

مالک در صورت نیاز به انجام یک کار تخصصی که نمی تواند به تنهایی آن را انجام دهد با پیمانکاران قرارداد می بندند. از سویی دیگر، پیمانکار نیز به دلیل داشتن تخصص و با عقد توافق نامه، فرآیند کار را آغاز می کند. در این جا یک نکته باید مورد توجه قرار گیرد. در پروژه های ساختمانی بزرگ معمولاً مالکان با چندین پیمانکار مختلف کار می کنند، در نتیجه به قراردادهای مختلف نیاز دارند.

#۳ انواع قراردادهای ساختمانی

از آن جا که پروژه های ساختمانی اشکال متفاوتی دارند، پروژه های مختلف به قراردادهایی با ویژگی های مختلف احتیاج خواهند داشت. قبل از انعقاد قرارداد، باید بتوان بهترین نوع توافق نامه را انتخاب کرد. در این بخش انواع قرارداد را بررسی خواهیم کرد و به شما خواهیم گفت که خصوصیات هر قرارداد چیست. با ما همراه باشید.



۱-۳# قرارداد قیمت ثابت (Lump Sum Contract)

قرارداد قیمت ثابت یا مبلغ مقطوع به قیمت کل کار اشاره دارد و بدون در نظر گرفتن تغییرات یا مسائل مربوط به زمان و مواد است. قرارداد قیمت ثابت از مالکان در برابر تغییرات و عقب ماندگی های پیش بینی نشده در برنامه زمانی محافظت می کند. قرارداد قیمت ثابت می تواند این گونه به

نظر برسد که حقوق مالک را نسبت به پیمانکار در ارجحیت قرار می دهد؛ اما روش هایی برای متعادل سازی این موضوع وجود دارند.

بسیاری از پیمانکاران درصد بیشتری از حق الزحمه کار را برای امضای این نوع قراردادها دریافت می کنند؛ زیرا خطر بیشتری را متحمل می شوند.

#۲-۳ قرارداد اضافه بر هزینه (Cost Plus Contract)

قراردادهای اضافه بر هزینه از دو قسمت از جمله هزینه از پیش تعیین شده و بهای تمام شده تشکیل شده اند. هر دوی این هزینه ها مبلغ توافقی هستند که مالکان به پیمانکاران پرداخت می کنند. این مبلغ می تواند ریالی یا به عنوان درصدی از کل هزینه پروژه باشد. در صورت مشخص نبودن هزینه های ساخت پروژه، از قرارداد اضافه بر هزینه استفاده می شود. اگرچه این توافق نامه یک تعهد دو طرفه است؛ اما اغلب شامل مشوق هایی (پاداش) برای تأمین بودجه و سقف هزینه ها خواهد بود.

با ارائه مشوق ها از درگیری بین دو طرف جلوگیری می شود و همچنین این اطمینان ایجاد می شود که پیمانکاران هزینه بالاسری منصفانه ای پرداخت می کنند.

نکته: به هزینه هایی که امکان منظور کردن آن ها در قیمت عملیات اجرایی مقدور نیست و همچنین برای آن ها در قیمت برآورد عملیات،

شرح، ردیف و بهایی در نظر گرفته نشده است، هزینه بالاسری گفته می شود.



۳-۳ # قرارداد زمان و مصالح (Time and Materials Contract)

قراردادهای زمان و مصالح هنگامی استفاده می شوند که دامنه یک پروژه کاملاً نامعلوم باشد. در این حالت، پیمانکاران در صورت لزوم برای نیروهای کاری و مصالح ساختمانی، نرخ ساعتی دریافت می کنند. مالک باید برای پروژه هایی که زودتر از موعد مقرر یا در بودجه پیش بینی شده به اتمام رسیده اند، مشوق هایی را در قالب پاداش به پیمانکار ارائه دهد. قرارداد زمان و مواد برای پروژه های کوچک انتخاب خوبی است؛ زیرا آن ها به چنین نظارت دقیقی نیاز دارند. به عنوان مثال، کلیه هزینه ها باید به دقت کنترل و به درستی مستند شوند و از رعایت مفاد قراردادها

اطمینان حاصل شود. هر چه پروژه بزرگ تر شود، اجرای این موارد دشوارتر خواهد بود.

یک مزیت مهم در انتخاب قرارداد زمان و مواد این است که مالکان هزینه‌ی اضافی به پیمانکاران پرداخت نمی‌کنند.

۴-۳ # قرارداد قیمت واحد (Unit Pricing Contract)

قرارداد قیمت واحد زمانی مورد استفاده قرار می‌گیرد که مالک بخواهد مقدار زیادی از محصولات خاص را خریداری کند. هر محصول یک واحد است و قیمت تعیین شده‌ی آن دارد. این محصولات همچنین می‌توانند غالباً به صورت فله‌ای و با کاهش قیمت شارژ شوند. قراردادهای قیمت واحد زمانی سودمند هستند که مالک بداند دقیقاً به چه مقدار از محصولات خاص نیاز دارد.

استفاده از این نوع توافق نامه روش خوبی برای محافظت در برابر تورم احتمالی قیمت مصالح در آینده است. با خرید یک باره همه موارد، مالکان معمولاً هزینه کمتری در آینده پرداخت می‌کنند و نگران تنظیم قرارداد دیگری در آینده نیستند.

#۴ نکات مهم در نوشتن قرارداد چیست؟

مهم نیست که برای چه نوع پروژه ساختمانی برنامه ریزی می کنید؛ اما ضروری است که برخی نکات مهم در این مورد را در نظر بگیرید. موارد تاثیرگذار در کیفیت قرارداد چیست؟



۱. مشوق ها را در قرارداد بگنجانید.

یکی از بهترین راه ها برای تنظیم یک قرارداد مناسب، ایجاد مشوق ها است. انگیزه هنگامی مفید واقع می شود که مشوق هایی در قالب پاداش به افراد داده شود. مشوق ها هم پیمانکاران و هم مالکان را ترغیب می کند که به طور کارآمد کار کنند و یک پروژه را به موقع و با بودجه از پیش تعیین شده به پایان برسانند.

۲. انتظارات را به طور واضح ترسیم کنید.

در مورد انتظارات، گزارش هزینه ها، نوع برقراری ارتباط یا نحوه مدیریت کلیه جنبه های یک پروژه ساختمانی، رویکردی شفاف داشته باشید. شفاف سازی باید در همه بندهای قرارداد قید شود تا هر دو طرف از انتظارات خود تصویری روشن داشته باشند.

۳. موارد احتمالی و غیر منتظره ایجاد کنید.

بهترین قراردادهای ساختمانی آن هایی هستند که برنامه های احتمالی را پیش بینی می کنند. در طول یک پروژه ساختمانی اتفاقات غیر منتظره رخ خواهند داد؛ اما وقتی در توافق نامه شرایط احتمالی در نظر گرفته شده است، مالک و پیمانکار می دانند که در صورت بروز مشکل، چه کاری باید انجام دهند.

#۵ عناصر اصلی قرارداد چیست؟



مفاد داخل هر قرارداد برای هر نوع پروژه ممکن است متفاوت باشد. با این حال، هر قرارداد ساختی باید دارای یک سری عناصر مشخص به شرح زیر باشد:

- مشخصات شناسایی هر دو طرف قرارداد
- تعیین قیمت به عنوان هزینه ثابت، درصدی یا به عنوان مبلغی از کل پروژه
- نحوه تغییر در ماهیت کار بر اساس تغییرات قیمت مصالح و زمان بندی اجرای پروژه
- ترتیب عملکرد و بررسی رویدادهای عملیاتی
- تعیین زمان و برنامه ریزی اجرایی هر مرحله از کار

- بررسی روند و زمان ارزیابی خسارات تاخیر و توجه به روش محاسبه میزان خسارت براساس خسارات واقعی اعمال شده یا مبلغ از پیش توافق شده

- شرایط و ضوابط هرگونه اوراق قرضه عملکرد و پرداخت

- تعهدات مربوط به حسن انجام کار

- نحوه رسیدگی به اخطارهای بین طرفین

- نحوه رسیدگی یا لغو حق تصرف در پروژه

- چگونگی پرداخت های میان دوره ای

- موارد مورد نظر در پوشش بیمه و حقوق طرفین برای طرح دعوی

- نحوه پیشبرد پروژه در صورت بروز اختلاف جدی در حین اجرای

پروژه

کلام آخر

نوع پروژه مهم نیست؛ بلکه این انتظارات هستند که باید مهم باشند.

پروژه های ساختمانی معمولاً برای تکمیل جنبه های کار به متخصصان

زیادی احتیاج دارند و در این میان، دانستن این که مفهوم قرارداد

چیست، به عنوان راهکاری برای ایجاد یک همکاری مؤثر و حفظ حقوق

طرفین عمل می کند؛ بنابراین، برای اجرای بهینه پروژه بر طبق زمان بندی

و بودجه از قبل پیش بینی شده، نیاز به عقد یک توافق نامه معتبر است.