



# نحوه تنظیم و انعقاد قراردادها

سازمان تعاون روستایی استان اصفهان (اداره آموزش)

کردآورنده مطالب:

محمد رضایی

## کلیات:

- ✓ یکی از اهداف اولیه فعالیت های سازمانی، نیل به اهداف با حداکثر کارایی می باشد. سازمان ها جهت نیل به اهداف خود از منابع مختلفی بهره می گیرند. مواد مصرفی، ملزومات، ماشین آلات و غیره که ورودی های سیستم های سازمانی بازرگانی و صنعتی را تشکیل می دهند.
- ✓ این ورودی ها پس از تهیه و تدارک توسط واحدهای پشتیبانی، خرید و یا تدارکات (یا کاراترین روش، در بهترین زمان مورد نیاز و با بهترین کیفیت نسبی در ارتباط با قیمت) ضروریست تا به بهترین نحو ممکن است نیز در سازمان حفظ و نگهداری شوند.
- ✓ قرارداد چارچوب حقوقی و قانونی است که متعاملین را در چارچوب تعهدات و انجام وظایف سوق میدهد. همگی ما برای تنظیم روابط حقوقیمان ناگزیریم با دیگران قرارداد بنویسیم، حال این قرارداد ممکن است راجع به خرید یا اجاره ملکی یا اتومبیلی باشد یا قرارداد استخدام یا شراکت یا دیگری؛ مسائل مربوط به قراردادهای فراوان است ولی مهمترین چیزهای مشترکی که در تنظیم یک قرارداد میباید رعایت کنیم چیست؟
- ✓ در جزوه حاضر، سعی شده است اهم موارد مربوط به این موضوع در فرصت کم تعریف شده و بطور اجمال ارائه گردد. البته تفکیک قراردادهای دولتی و غیر دولتی نیز، چندان منطقی به نظر نم یرسد.
- ✓ لازم بذکر است این مطالب بصورت فهرست وار بیان گردیده است و فهم و تسلط بر جزئیات و آشنایی با مثال های کاربردی، مستلزم حضور در کلاس و مطالعه بیشتر و مراجعه به منابع معرفی شده می باشد.

## ✓ نظام اقتصادی و تشکیلات و سازمان کسب و کار در ایران:

- طبق اصل ۴۴ قانون اساسی، نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی با برنامه‌ریزی منظم و صحیح استوار است. عاملان فعالیت های اقتصادی و بازرگانی در ایران به سه گروه دولتی، تعاونی و خصوصی تقسیم می‌شوند. مالکیت در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود مورد حمایت قانونی جمهوری اسلامی است.

## ➤ بخش دولتی:

- ❖ بخش دولتی شامل کلیه صنایع بزرگ، صنایع مادر، بازرگانی خارجی، معادن بزرگ، بانکداری، بیمه، تأمین نیرو، سدها و شبکه‌های آبرسانی، رادیو و تلویزیون، پست و تلگراف و تلفن، هواپیمایی، کشتیرانی، راه و راه‌آهن و مانند این‌ها است که به صورت مالکیت عمومی در اختیار دولت است. علیرغم مباحث خصوصی سازی هنوز بخش بسیار عظیمی از فعالیت های اقتصادی در اختیار و انحصار دولت است. اهم دلایل مداخله دولت در اقتصاد و تجارت خصوصا بعد خارجی آن، به شرح زیر می باشد:
- ۱- روابط اقتصادی و بازرگانی با دنیای خارج باید با خط مشی های سیاسی و روابط خارجی کشور همسو و سازگار باشد.
- ۲- واردات و صادرات کالاها و خدمات و جابجایی عوامل تولید و تکنولوژی می تواند امنیت ملی کشور را متاثر سازد.
- ۳- مقدار واردات یا صادرات کالاها بر وضعیت عرضه و تقاضای آن ها در بازارهای داخلی اثر می گذارد.
- ۴- افزایش صادرات یک کالا می تواند موجب استخراج یا برداشت بی رویه از برخی منابع ارزشمند یا کمیاب کشور گردد.
- ۵- مبادله برخی از کالاها و خدمات با دنیای خارج یا نندرتستی و بهداشت جامعه ارتباط پیدا می کند.
- ۶- برای بسیاری از کشورها به ویژه کشورهای کمتر توسعه یافته کسب درآمد ارزی و تعادل در بازار ارز یک هدف اقتصادی مهم تلقی می شود.

## ➤ بخش تعاونی:

- ❖ بخش تعاونی شامل شرکت‌ها و مؤسسات تعاونی تولید و توزیع است که در شهر و روستا بر طبق ضوابط اسلامی تشکیل می‌شود.

## ➤ بخش خصوصی:

- ❖ بخش خصوصی شامل آن قسمت از کشاورزی، دامداری، صنعت، تجارت و خدمات می‌شود که مکمل فعالیت‌های اقتصادی دولتی و تعاونی است.

## ✓ اهمیت آموزش و تبادل اطلاعات:

- با نگرش سیستمی تصمیم‌گیری‌هایی ما بطور اشم و قراردادهای بعنوان شکل رسمی تصمیمات به شکل اخص تحت تاثیر فاکتورهای متعدد می باشد.
- این اثر گذارهای مختلف و متنوع شامل عواملی از محیط میکرو و داخلی متعاملین و نیز محیط ماکرو و پیرامون سازمان‌هایی که قرارداد در آن شکل می گیرد.
- ویژگیهای هر معامله با هر معامله، نظریات طرفین قرارداد، اوضاع و احوال محیط بر قرارداد از جهات زمان و مکان و با دیگر خصوصیات، ایجاب می کند که قبل از نهایی نمودن هر قراردادی با یک کارشناس متبحر و متخصص مشورت نمود و از او خواست که ملاحظات کامل را در نظر بگیرد و قرارداد را روایی سنجی کند. ولی در عین حال، دانستن کلیات و چارچوب و ارکان موضوع که در این دوره کوتاه مدت حاصل می گردد، به طرح سوال از مشاور، استفاده از منابع معتبر همچون کتاب‌های قانون و نیز اداره جلسات مذاکره و عقد قرارداد کمک می نماید.

## ✓ مفهوم مبادله:

- مقدمات باید عرض نمود که مبادله Trade نوعی از رفع نیاز است که در آن دو طرف بنابر توافق و رد و بدل نمودن ارزش و یا کالایی را قبول می نمایند؛ بعبارت دیگر در مبادله هر یک از طرفین چیزی را می‌دهند و در مقابل چیزی را می‌گیرند. هرگاه مبادله در قالب اعداد و ارقام، کمی و ارزشگذاری گردد به آن قرارداد اطلاق می گردد.

## تعریف قرارداد:

✓ در ماده ۱۸۳ قانون مدنی تعریفی از عقد یا قرارداد که معادل انگلیسی آن Contract است ارائه شده که عبارت است از اینکه دو یا چند نفر در مقابل دو یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد. بر این تعریف ایراداتی شده است. از جمله اینکه این تعریف عقود تملیکی را به واسطه حصر عقود به تعهد طرفین در جمله قانونگذار دربر نمی‌گیرد. این ایراد از سوی بزرگان علم حقوق ایران اینگونه پاسخ داده شده است که: اگرچه متن این ماده از قانون فرانسه مأخوذ است، اما نویسندگان قانون مدنی ایران با نظر به فقه این ماده را تعبیر داده اند. فلذا چون در فقه عهد در معنی عقد نیز به کار می‌رود، این ماده همه عقود را در بر می‌گیرد.

✓ به عبارت ساده تر هرگاه جهت به وجود آمدن یک اثر حقوقی همچون بیع، اجاره و نفاذ آن، نیاز به تلافی و تراضی ضروری دو اراده باشد، عقد محقق می‌گردد. با این تعریف ماهیاتی چون وصیت تملیکی، وکالت، هبه و دیگر ماهیاتی که قبول قابل در آن قبول ضروری یا به اصطلاح دکتر لنگرودی، قبول عقدی نیست، از تعریف و شمول عقد خارج می‌شوند. در مقابل عقد، ایقاع قرار دارد که ماهیات حقوقی را گویند که با یک اراده ایجاد یا ساقط می‌شوند. همچون طلاق که تنها با اراده مرد واقع می‌شود.

✓ قرارداد به عنوان یک سند حقوقی در برابر همگان قابل استناد است و طرفین با استناد به قرارداد نیاز به دلیل بیشتری برای مطالبه تعهدات طرف دیگر ندارند.

## ضرورت عقد قرارداد:

✓ هدف بخش دولتی از فعالیت های بازرگانی معمولاً متعدد بوده و منحصر به کسب سود نمی‌باشد. این اهداف به وسیله قانون و یا در اساسنامه‌ای برای هر عامل یا واحد فعالیت تعیین و تصریح می‌شود. به عنوان مثال، هدف دولت از خدمات بهداشتی، تنها رفاه و رضایتمندی است نه کسب سود. البته این به آن معنا نیست که رعایت چارچوب تصمیم گیری اقتصادی و عملکرد عقلایی در تصمیم گیری های بخش دولتی مد نظر نباشد. بنابراین لازم است طی مکانیسمی استفاده بهینه از عرضه کنندگان صورت پذیرد تا منافع زیر عاید سازمان گردد:

- خرید عمده به منظور اخذ تخفیفات کلی و کاهش هزینه‌های هر واحد محصولات
- بالا نگه داشتن موجودی به منظور در دسترس بودن کالا و جبران پایین بودن کیفیت کالاهای جایگزین
- بهره‌گیری از عرضه کنندگان متعدد جهت ایجاد فشارهای رقابتی و فراهم سازی جایگزین عرضه کوتاه‌مدت
- عدم تعهد بلند مدت و سرمایه‌گذاری در فرایند سفارش‌دهی و ایجاد نظام مناسب جهت مقابله با تعداد زیاد سفارشهای مورد نیاز خرید.

✓ معمولاً مکانیسم مورد قبول، مذاکره، تفاهم، کتابت و امضاء و نمادله و استفاده از "قرارداد" می‌باشد.

## مهارت های لازم برای عقد قرارداد:

✓ برای موفقیت در امر قراردادها ۳ گروه مهارت عملیاتی، انسانی- ارتباطی و انتزاعی مورد نیاز است ولی بطور عام مهارت های عمده زیر لازمه ورود به این عرصه است:

- مهارت های ارتباطی و تشویق جهت انتقال دیدگاه ها، اهداف و برنامه های خود.
- آگاهی از اصول و فنون مذاکره
- مهارت های تحلیل مالی که هزینه های واقعی عرضه را بهتر مشخص نماید.
- مهارت های پژوهشی در بازاریابی برای کنترل بازارهای عرضه به طور مستمر.
- مهارت های استراتژیک جهت انطباق اهداف و نظرات خود با سایر اهداف سازمان.
- مهارت های روان شناسی و ایجاد انگیزه و مهارت های آموزشی و مشاوره برای شکوفایی توانایی های عرضه کنندگان.
- آشنایی با قوانین و مقررات داخلی
- آشنایی با INCOTERMS
- آشنایی با اصول - فنون مذاکره
- مهارت های استفاده از نرم افزارهای تحت Windows
- و غیره

### فواید نوشتن یک قرارداد کدامند؟

- ✓ مهم ترین فایده تنظیم و نوشتن قرارداد از این جمله است:
- پیشگیری از هرگونه اختلاف احتمالی در آینده
- افزایش بهره وری و کیفیت کار
- حفظ روابط کاری و اقتصادی به طور مستمر
- جلوگیری از اتلاف وقت و از بین رفتن حق و حقوق طرفین
- کاهش ضرر و زیان ناشی از مسائل بوجود آمده در حین انجام کار (موضوع قرارداد)
- جلوگیری از اختلاف نظرها در هنگام انجام کار و دعوای حقوقی

### با تنظیم قرارداد از کسب و کار خود محافظت کنید:

- ✓ اگر طریقه نوشتن متن قرارداد را ندانید و یک قرارداد به خوبی تنظیم و نوشته نشود، چه می شود؟ اگر شما در این قرارداد مبلغ قابل توجهی را هزینه کنید، آیا شرایط خروج به گونه ای هست که شما بتوانید سرمایه تان را برگردانید؟ (به عنوان مثال، آیا بندی را در قرارداد درباره زمان خروج از آن و برگرداندن سرمایه تان تنظیم کرده اید؟). اگر طرف دیگر به برند و یا شهرت شما آسیب زد، می توانید به سرعت قرارداد را خاتمه دهید؟ اگر در یک موضوع خاص که جزء مسئولیت های شما محسوب می شود از کسب و کارتان محافظت می شود؟ آیا در دیگر موضوعات هم چنین محافظتی وجود دارد؟ آیا از برند و مالکیت معنوی شما محافظت می گردد؟ و یا طرف مقابل در صورت استفاده از برند شما تعهداتش مشخص است؟

✓ وقتی شما و شریک تجاری جدیدتان بر روی اصول کلی توافق کردید، ممکن است بر سر جزئیات به اختلاف برخوردید که در نتیجه آن یکی از طرفین اقدافاتی برخلاف روح قرارداد انجام دهد. هنگامی که مفاد قرارداد به خوبی درک شوند، طرفین بهتر می توانند به اهداف مندرج در قرارداد دست پیدا کنند.

✓ تمام مشکلات از جزئیات قرارداد شروع می شود. پس بهتر است قبل از امضای هر قرارداد، جزئیات را یک بار دیگر بخوانید.

### از نحوه مذاکره در جزئیات قرارداد آگاهی داشته باشید:

✓ لازمه یک قرارداد پایدار، توجه به جزئیات قرارداد است. اگر می خواهید زمان تنظیم قرارداد، در هزینه و زمان خود صرفه جویی کنید و از طرفی کارایی آن افزایش پیدا کند، بهتر است بر روی شرایط کلی و واضحی که وجود دارد توافق داشته باشید. قراردادهای پیچیده تر احتمالاً منجر به افزایش زمان مذاکره بین طرفین خواهد شد. شما باید درباره این نکته هم فکر کنید که چگونه می توانید قراردادی داشته باشید که برای هر دو طرف منافع داشته باشد؟ همچنین باید درباره مسائلی که می تواند وضعیت معامله را تغییر دهد و مسائلی که می تواند موجب شکست قرارداد شود، آگاهی داشته و برای پیشرفت اوضاع با یک کارشناس حقوقی مشورت کنید.

✓ قبل از آغاز مذاکره بهتر است یک لیست از اولویت های خودتان تهیه کنید تا در حین مذاکره راحت تر درباره اهداف و اولویت هایتان صحبت و درباره آنها مذاکره کنید.

### در نظر گرفتن جزئیات در نحوه نوشتن متن قرارداد چه مزایایی دارد؟

✓ با آگاهی از جزئیات، مزایایی به دست می آید که به هر یک از طرفین کمک می کند تا متوجه شوند چه قسمتی از قرارداد مهم و چه قسمتی کم اهمیت است. کدام شرط از اهمیت ویژه ای برخوردار است و چه مواردی را می توان نادیده گرفت. به همین دلیل مفاد قرارداد باید مشخص و قابل سنجش باشد.

✓ پس در هر قراردادی کارهایی که طرفین باید انجام دهند و تهداتی را که باید بپذیرند و در مقابل آن چیزهایی که به دست خواهند آورد، باید مشخص شود.

### تفاوت میان قرارداد یا تفاهم نامه یا توافق نامه چیست؟

✓ تفاوت میان قرارداد، تفاهم نامه، توافق نامه از سوالات پرتکراری است که همواره برای افرادی که به فراخور نوع فعالیت شان با آن سر و کار دارند پیش می آید. قبل از اینکه تفاوت آنها را بیان کنیم، خاطرنشان می کنیم که عنوان اسناد تهیه شده ملاک تصمیم گیری برای تمیز دادن این گونه اسناد نیست بلکه آن چیزی که ملاک تفسیر سند ایجاد شده می باشد متن و محتوای متون تحریر شده است. لذا از این جهت بسیاری از حقوقدانان فرق چندانی میان تفاهم نامه، توافق نامه و قرارداد قابل نمی باشند.

✓ با این تفاوت که اصولاً تفاهم نامه برای طرفین الزام آور نیست یعنی تفاهم نامه از نظر قانونی قابل استناد نیست ولی استفاده از برخی عبارات الزام آور می تواند مدعی را برای رسیدن به ادعای الزام آوری کمک کند. در مقابل توافق نامه ها به عنوان یک سند قانونی از الزام حقوقی بهره مند هستند اما رسمیت آنها از یک قرارداد کمتر است.

## نکات مهم در نحوه نوشتن متن قرارداد و تنظیم متن قراردادها:

- ✓ نکاتی که در ادامه گفته می‌شود در هر قراردادی ضروری هستند و نبود آن می‌تواند کل قرارداد را از حالت حقوقی و محکمه پسند، خارج نمایند. پس لازم نکات نحوه نوشتن متن قرارداد و تنظیم آن را جدی بگیرید.
- ✓ اگر می‌خواهید شما هم قراردادی حرفه‌ای که تمامی نکات حقوقی و قانونی در مفاد آن رعایت شده باشد را در دست داشته باشید می‌توانید درخواست تنظیم قرارداد اختصاصی خود را ثبت نموده تا کارشناسان مجرب وینداد در کمترین زمان آن را برای شما متعقد نمایند.

### ✓ اجزاء تنظیم یک قرارداد:

#### • عنوان قرارداد:

- ✚ بعد از درج نام خداوند بر روی برگه قرارداد، عنوان قرارداد از بندهای واجب یک قرارداد است.
- ✚ شما باید تعیین کنید که قرارداد شما چه نوع قراردادی است: قرارداد طراحی سایت، قرارداد اجاره، قرارداد استخدام و غیره

#### • طرفین قرارداد:

- ✚ بعد از درج عنوان قرارداد باید در بندی به نام "طرفین قرارداد" مشخصات شناسنامه‌ای و کدملی طرفین قرارداد به صورت کامل و با آدرس و شماره تماس منزل به صورت دقیق و شماره تلفن همراه درج گردد. باید توجه داشت در صورتیکه یکی از طرفین آدرس خود را در حین قرارداد تغییر داد، باید حتماً آن را کتباً به طرف دیگر اعلام و آن را پیوست قرارداد کند.
- ✚ در این بند عناوین طرفین نیز ذکر می‌گردد (طرف اول، طرف دوم، کارمند، کارفرما و غیره). در صورتیکه فردی به نمایندگی و وکالت فرد دیگری به تنظیم و امضای قرارداد می‌پردازد، باید مشخصات کامل خود را همانند طرفین قرارداد، با ذکر عنوان خود (وکیل، نماینده و...) در متن قرارداد درج کند.

#### • موضوع قرارداد:

- ✚ این بند یکی از مهمترین بندهای هر قراردادی است و ماهیت اقدام یا کاری که طرفین خود را ملزم به انجام آن می‌کند، نشان می‌دهد. موضوع قرارداد می‌تواند فروش، اجاره، ساخت، توسعه، طراحی، واگذاری، حق استفاده، مشارکت و غیره باشد که باید با جزئیات دقیق و به صورت کاملاً واضح در این بند نوشته شوند.

#### • مدت قرارداد:

- ✚ یک قرارداد اصولی و حقوقی دارای مدت زمان شروع و پایان قرارداد است. یک قرارداد می‌تواند محدود یا نامحدود باشد؛ بنابراین باید تاریخ شروع و پایان قرارداد برای هر قراردادی به صورت دقیق نوشته شود.



## • مبلغ قرارداد:

4- مبلغ قرارداد می‌تواند به صورت برآورد یا به صورت قطعی باشد؛ در هر دو صورت باید مبلغ قرارداد و نحوه دریافت و پرداخت به همراه تاریخ‌های پرداخت به دقت و کامل در این بند توضیح داده شوند.

4- در اکثر دعاوی حقوقی، بیشترین آن‌ها بر سر مسائل مالی اتفاق افتاده است؛ بنابراین در صورتیکه به این بند توجه ویژه‌ای داشته باشید، حتی در دادگاه‌ها هم می‌توانید پیروز باشید.

4- نکته: نحوه پرداخت مبلغ قرارداد می‌تواند در بند یا ماده جداگانه درج شود.

## • شروط و تعهدات:

4- در متن قرارداد علاوه بر موضوع قرارداد باید تعهدات طرفین نیز به صورت کامل و مشخص ذکر شوند. در قراردادهای بیمه‌کاری براساس شرایط عمومی بیمه، ابتدا باید تعهدات بیمه‌کار و سپس تعهدات کارفرما درج شود اما در سایر قراردادهای درج این تعهدات به صورت توافقی می‌باشد و هر کدام به عنوان یک بند یا ماده جداگانه ذکر می‌شوند.

4- تمام موارد بالا از مهمترین بندهای یک قرارداد و نحوه نوشتن متن قرارداد هستند که ذکر آن‌ها برای کاهش دعاوی حقوقی در قراردادهای واجب است. اما بندها و ماده‌های دیگری نیز در قراردادهای وجود دارد که براساس توافقات طرفین و زمینه تخصصی آن‌ها در قرارداد ذکر می‌شوند.

4- نمونه‌ای از این بندها عبارتند از: تضمینات، محل تحویل و تأدیه، خسارات، حوادث قهری و فورس ماژور، فسخ قرارداد، مرجع حل اختلاف، اختیارات طرفین، انتقال قرارداد، محل اجرای قرارداد.

## • فورس ماژور:

4- فورس ماژور یا قوه قهریه یکی از شروط مندرج در قرارداد است که بار مسئولیت را برای امور طبیعی و غیر قابل اجتنابی که انجام تعهدات قرارداد را مختل می‌کند، از طرفین قرارداد برمی‌دارد و مانع انجام تعهدات مندرج در قرارداد از سوی طرفین خواهد شد.

4- فورس ماژور برای حوادث و اتفاقاتی به کار می‌رود که جزو امور طبیعی محسوب شده و هیچ یک از طرفین را نمی‌توان به خاطر آن مسئول دانست نظیر طوفان، گردباد، زلزله و غیره. همچنین این واژه شامل امور انسانی نظیر اعتشاش، شورش و درگیری‌های مسلحانه نیز می‌شود.

## • مرجع حل اختلاف:

4- در صورت بروز اختلاف فی‌مابین طرفین قرارداد، در صورتی که توافقی در مذاکرات حاصل نشود، اصولاً مرجعی به عنوان مرجع حل اختلاف مقرر می‌شود. زیرا منشأ اختلافات در واقع اختلاف نظر طرفین با یکدیگر می‌باشد. جایی که طرفین به این نقطه می‌رسند که هیچ دیدگاه مشترکی بر روی یک موضوع واحد با یکدیگر ندارند. این اختلاف هم می‌تواند در مورد تفسیر یک قرارداد و هم می‌تواند در مورد نحوه اجرای یک قرارداد باشد.

4- اختلاف در مورد نحوه اجرای یک قرارداد زمانی است که یکی از طرفین معتقد است که تخلفی از جانب طرف دیگر قرارداد رخ داده است.

## انواع قرارداد:

✓ عقد به اعتبارات مختلف، تقسیم بندی های متفاوتی یافته است. از جمله تقسیم عقود به اعتبار موضوع آن به مالی و غیر مالی و یا تملیکی و عهده‌ی. در ادامه بطور استطرادی و بدون توجه به دسته بندی خاص، عناوین برخی از قراردادهای و نیز توضیح مختصری در باره آن تقدیم می گردد:

- قرارداد استخدام

- قرارداد ساخت ساختمان

- قرارداد مشارکت مدنی

- قرارداد اجاره

- قرارداد فروش

- قرارداد خرید

- قرارداد پیمانکاری

- و غیره که در هر حیطه و زمینه‌ای متفاوت می‌باشند.

✓ از مهم‌ترین و حرفه‌ای‌ترین اقداماتی که باید در امور تجاری و کسب و کارتان انجام دهید این است که نمونه قراردادهای مرتبط با کارتان را حتما تهیه کنید.

## تنظیم قرارداد کار چیست برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد کار، قراردادی است که به موجب آن کارگر در قبال دریافت حق‌السعی، کاری را برای مدت موقت یا مدت غیر موقت برای کارفرما انجام می‌دهد و این قرارداد رابطه میان کارفرما و پیمانکار می‌پردازد.

✓ قرارداد کار ممکن است به سه دسته قرارداد کار با مدت غیر موقت یا دائمی، قرارداد کار با مدت موقت، قرارداد کار برای انجام کار معین تقسیم می‌شود.

✓ در تمام قراردادهای کاری ما دو طرف داریم. یک طرف این قرارداد کارفرما و دیگری کارگر است. کارگر در ماده ۲ قانون کار، شخص حقیقی یعنی یک انسان تعریف شده است که به دستور کارفرما کار را انجام می‌دهد و در قبال آن کار، مزد دریافت می‌کند و این مزد می‌تواند روزانه، ماهانه یا هفتگی باشد؛ در مقابل، کارفرما می‌تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد به عبارتی لازم نیست حتما انسان باشد.

✓ مخاطب این قرارداد به‌طور کلی برای کارگران و کارفرماهایی می‌باشد که به‌منظور شفاف شدن حقوق و تعهدات بین خودشان دست به تنظیم این قرارداد می‌زنند.

## تنظیم قرارداد مشارکت مدنی برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد مشارکت مدنی به معنای درآمیختن سرمایه و دارایی‌های نقدی یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به منظور انتفاع و تقسیم سود می‌باشد. از این رو این قرارداد برای مشارکت در موضوعات مختلف و گوناگونی از جمله تولیدی، بازرگانی، ساخت و ساز، خنثانی و غیره می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

✓ مخاطب این قرارداد به طور کلی برای زمانی است که یک نفر سرمایه‌ای دارد و می‌خواهد از ایده فرد دیگری استفاده کند تا سرمایه‌اش را چند برابر کند و یا برعکس برای زمانی است که یک نفر ایده دارد و می‌خواهد با استفاده از سرمایه دیگری ایده‌اش را عملی کند و پیش ببرد. به همین دلیل قرارداد مشارکت یک قرارداد کاملاً کاربردی در فضای کسب و کار است.

### تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد مشارکت در ساخت، یک قرارداد سرمایه‌گذاری در ساخت است که بین یک یا چند مالک و یک یا چند سازنده منعقد شده و به واسطه آن بر سر ساخت ساختمانی با مشخصات معین توافق می‌کنند. در این قرارداد آورده و یا همان سرمایه مالک زمینی است که ساختمان در آن ساخته می‌شود و سرمایه سازنده نیز هزینه‌هایی است که در حین عملیات ساخت متحمل می‌شود و نهایتاً هر کدام از طرفین مطابق توافقشان از سهمی از ساختمان ساخته شده بهره‌مند می‌شوند.

✓ مخاطب این قرارداد به طور کلی برای زمانی است که مالک و یا مالکین یک ملک با پلاک ثبتی مشخص قصد ساخت و یا بازسازی (نوسازی) ملک خود را دارند لیکن تخصص و سرمایه و امکانات لازم جهت انجام این امر را ندارند و با شخص یا شرکتی که این امکانات را دارد به‌عنوان سازنده یک قرارداد مشارکت منعقد می‌نمایند.

### تنظیم قرارداد پیمانکاری برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد پیمانکاری، قراردادی است که به موجب آن کارفرما، انجام عملی با شرایط معین و در برابر وجه معین، در مدت مشخص را به شخص حقیقی یا حقوقی به نام پیمانکار (مقاطعه‌کار) واگذار می‌کند و به تنظیم رابطه میان کارفرما و پیمانکار می‌پردازد.

✓ موضوع قرارداد پیمانکاری ممکن است از ساخت وسیله‌ای ساده مانند یک میز تا ساخت یک آسمان خراش، حمل و نقل و یا طراحی اپلیکیشن موبایل و بهینه‌سازی یک سایت باشد.

✓ مخاطب این قرارداد به طور کلی برای زمانی است که یک نفر یا یک شرکت (کارفرما) بخواهد کاری را به دیگری بسپارد و آن دیگری، فرد یا شرکت (پیمانکار) کار را به هزینه خودش پیش ببرد و در مواعید زمانی مقرر مقدار پول مشخصی را ما به ازای فعالیتش و هزینه‌هایی که متحمل شده دریافت کند.

### تنظیم قرارداد مشاوره برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد مشاوره قراردادی است که موضوعات متنوعی را در حیطه‌های مختلف می‌تواند در برگیرد. اما به طور کلی طبق آیین نامه خرید خدمات مشاوره مصوب ۱۳۸۸ مشاوره شامل هر نوع خدمات مدیریتی، کارشناسی، مشاوره‌ای یا خدمات مهندسی مشاوره می‌شود که کارفرما مطابق با نیاز خود در هر حوزه فردی متخصص را به صورت ساعتی یا روزانه به خدمت می‌گیرد. رابطه ای که بین مشاور و کارفرما ایجاد می‌شود رابطه‌ی قرارداد کار یا استخدامی نیست بلکه رابطه مشاوره‌ای است و آثار مختص به خود را به دنبال دارد.

✓ بیشترین کاربرد قرارداد مشاوره برای کارفرمایانی است که دانش کافی برای پیش بردن اهداف خود ندارند یا به دنبال بهبود کسب و کار خود هستند، بنابراین فردی متخصص در زمینه مورد نظرشان را به کار می گیرند و مشاور نیز تجربیات و دانش خود را در موضوع مورد نظر در اختیار کارفرما گذاشته و به طور ساعتی یا روزانه مطابق قرارداد دستمزد دریافت می کند.

### تنظیم قرارداد به انگلیسی برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ این روزها بسیاری از افراد بواسطه نوع کسب و کار و شغلی که دارند ممکن است در میانه راه تجارتشان نیاز به تنظیم قرارداد به انگلیسی داشته باشند. زیرا از یک طرف گستردگی دنیای تجارت ممکن است این ایده را در ذهن هر کسب و کاری شکل دهد که بعد از مدتی که از شکل گیری آن گذشت وارد عرصه بین المللی شود و از طرفی دیگر بسیاری از افراد و شرکت ها در داخل کشور در برخی موارد نیاز هست قراردادی را با اشخاص حقیقی یا حقوقی خارج از کشور منعقد کنند که این قراردادها نیز مانند سایر قراردادها باید از مسائل حقوقی بهره مند باشند تا در مواقع لزوم بتوان آن را در دادگاه های داخلی و خارجی پیگیری کرد. به همین دلیل یکی از نکات بسیار فراگیر و گسترده در دنیای تجارت و ارتباطات امروزی توجه به قراردادها به زبان انگلیسی به اندازه قراردادهای داخلی می باشد.

✓ هر قراردادی حداقل دو طرف دارد. یک طرف ممکن است شخص حقیقی یا حقوقی باشد. مخاطب تنظیم قرارداد به انگلیسی به طور کلی برای زمانی است که:

- یک نفر یا یک شرکت ایرانی باشد و طرف دیگر فرد یا شرکتی باشد که خارج از کشور باشد
- دو طرف قرارداد در دو کشور مختلف اقامت داشته باشند
- یا این که دو طرف ایرانی باشند ولی محل اجرای قرارداد، خارج از محل اقامت دو طرف (خارج از ایران) باشد.

### تنظیم قرارداد پرکیس برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قرارداد پرکیس یکی از انواع قراردادهای مشارکت مدنی است. قراردادهای پرکیس بین افرادی که در حوزه بهداشت و درمان فعالیت دارند مثل پزشکان و دندان پزشکان با کلینیک ها و بیمارستان ها منعقد می شود و آن هم در شرایطی که این اشخاص بدون استخدام در مراکز درمانی به فعالیت بپردازند.

✓ مخاطب این قرارداد به طور کلی برای زمانی است بین افرادی که در حوزه بهداشت و درمان فعالیت دارند مثل پزشکان و دندان پزشکان یا کلینیک ها و بیمارستان ها منعقد می شود و آن هم در شرایطی که این اشخاص بدون استخدام در مراکز درمانی به فعالیت بپردازند.

### تنظیم قرارداد اجاره چیست؟ و برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ امروزه یکی از قراردادهای پرکاربرد و مهم قرارداد اجاره می باشد. قرارداد اجاره را اجارننامه می نامند. این قرارداد بین صاحب ملک و اجاره کننده بسته می شود و رابطه موجر و مستأجر را به صورت قانونی مشخص می کند. به صاحب

ملک موجر و به اجاره‌کننده مستأجر گفته می‌شود. اجاره‌نامه در واقع تعهدی است که طرفین به یکدیگر می‌دهند تا در صورت بروز اختلافات به آن مراجعه کنند. از این رو تنظیم قرارداد اجاره امری مهم تلقی می‌شود.

✓ طرفین این قرارداد موجر یعنی مالک و مستأجر است. بنابراین با تنظیم این قرارداد مجوز استفاده از عین مستأجره به مستأجر داده می‌شود و اجاره بها نیز پرداخت می‌شود. اجاره ممکن است تسببت به اشیاء مانند اتومبیل، خانه یا حیوان یا انسان باشد. مانند آنکه شخصی بخواهد از منزل دیگری استفاده و آن را برای مدتی اجاره کند. در واقع با تنظیم این قرارداد مستأجر مجوز بهره‌برداری از منافع ملک مالک را پیدا می‌کند.

### تنظیم قرارداد کارآموزی و کاربرد آن:

✓ براساس قانون کارآموزی، کارآموز شخصی است که بر طبق قرارداد کارآموزی برای فرا گرفتن یا افزایش مهارت در رشته معینی از صنایع در کارگاه‌ها یا مراکز کارآموزی که به وسیله صاحبان صنایع به موجب این قانون تأسیس می‌شود مشغول گردد. قرارداد کارآموزی قراردادی است که در آن رابطه کارفرما و کارآموز به منظور کارآموزی تنظیم می‌گردد، از این رو، قرارداد کارآموزی یکی از قراردادهای حیاتی برای اشخاص محسوب می‌گردد.

✓ بی شک قرارداد کارآموزی از مهم ترین قراردادهای حقوقی تلقی می‌شود که برای افراد کارآموز و کارفرمایان جهت امر کارآموزی ضروری می‌باشد.

### تنظیم قرارداد هم بنیان گذاری چیست؟ برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ زمانی که یک کسب و کار نوپا یا اصطلاحاً استارت‌آپی، در مرحله تشکیل و راه‌اندازی است، پایه گذاران آن تجارت، نیازمند تنظیم قراردادی تحت عنوان قرارداد هم بنیان گذاری یا تفاهم نامه بنیان گذاران هستند که به نوعی تعیین تکلیف حقوق و تکالیف هر یک از بنیان گذاران محسوب می‌شود. این قرارداد برای هر استارت‌آپ اهمیت فراوانی دارد زیرا موجب می‌شود تا در ادامه راه استارت‌آپ، اعضای موسس به کمترین اختلافات برخورد کنند. در واقع با تنظیم قرارداد هم بنیان گذاری، می‌توان چارچوب حقوقی پروژه استارت‌آپی را به شکلی مستحکم ترسیم کرد و از طریق آن دورنمای پروژه استارت‌آپی را تا حد زیادی پیش بینی کرد. پس تنظیم قرارداد هم بنیان گذاری برای صاحبان ایده‌های تجاری از مقدمات شروع کسب و کار آنهاست.

✓ قرارداد هم بنیان گذاری برای فرد یا گروهی از افراد کاربرد دارد که با پرورش یک ایده اولیه، قصد دارند تا آن را به مرحله تجاری سازی و کسب سود برسانند.

✓ این گروه های غالباً کوچک که معمولاً هم از قشر جوان تشکیل می‌شوند، می‌توانند با تنظیم قرارداد هم بنیان گذاری و تقسیم وظایف و شرح مسئولیت‌ها و همچنین سهم مالی هر یک از شرکا، از بسیاری از چالش های آتی کسب و کار خود جلوگیری کنند و با تمرکز کافی بر پروژه خود آن را توسعه دهند. پس اگر شما و دوستانتان قصد دارید تا ایده جدیدی را به مرحله عملیاتی شدن نزدیک کنید، بدون شک تنظیم یک قرارداد هم بنیان-گذار، از مهم ترین قدم های پیشبرد کسب و کار شماست.

## تنظیم قرارداد صادرات و کاربرد آن:

- ✓ صادرات در لغت به معنای انتقال کالا یا خدمات از یک کشور به کشور دیگر است. به گونه‌ای که این انتقال از مسیر رسمی و گمرکی بین کشورها صورت گرفته باشد. در این حالت فروشنده کالا یا خدمات به عنوان (صادرکننده) و خریدار کالا یا خدمات نیز با عنوان (واردکننده) شناخته می‌شوند. به عبارت کلی در تجارت بین‌المللی، (صادرات) اشاره به فروش کالا و خدمات به بازارهای خارج از قلمرو گمرکی کشور تولید کننده، اطلاق می‌گردد.
- ✓ تنظیم قرارداد صادرات و فروش کالا در بازارهای داخلی و خارجی از حساسیت‌های خاصی برخوردار است و عدم توجه به آنها ممکن است سرمایه‌گذاری‌هایی اعم از انسانی و مالی را به هدر دهد.
- ✓ قرارداد صادرات برای افرادی که به تجارت مشغولند و یا تمایل به شروع تجارت دارند، حیاتی تلقی می‌شود و از این دو قرارداد صادرات یکی از مهمترین و پرکاربردترین قراردادها در تجارت محسوب می‌شود.

## تنظیم قرارداد فاینانس چیست؟

- ✓ امروزه در بسیاری از پروژه‌های سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های تجاری و اقتصادی استفاده از واژه و تاسیسی نوین به نام فاینانس یا تامین مالی به چشم می‌خورد. واژه ای که شاید کمتر شنیده باشید یا آن که اطلاعات زیادی در مورد آن نداشته باشید. در حقیقت فرایندی که با تامین مالی توسط موسسات مالی مانند بانک‌ها انجام می‌شود و منجر به تامین منابع مالی در پروژه‌هایی می‌شود که برای توسعه و اجرای اهداف و پروژه‌ها و زیرساخت‌های خود وجوه و منابع مالی کافی در اختیار ندارند.
- ✓ تنظیم قرارداد فاینانس نوعی از توافقات حقوقی است که در راستای تامین مالی برای یک پروژه یا طرح تجاری و اقتصادی انجام می‌گردد. قرارداد فاینانس یا تامین مالی در جهت کمک به بسیاری از کسب و کارهایی که در جریان کاری خود منابع و وجوه مالی کافی در اختیار ندارند منعقد می‌شوند.
- ✓ کاربرد قرارداد فاینانس برای این افراد است:
  - این قرارداد برای فعالان اقتصادی کاربرد دارد.
  - این قرارداد برای واردکنندگان فناوری و تجهیزات سرمایه‌ای از دیگر کشورها با اعتبار صادراتی نیز کاربرد دارد.
  - این قرارداد برای توسعه دهندگان زیرساخت‌ها برای افزایش تولید و صادرات با توسل به اجرای پروژه‌ها کاربرد دارد.
  - این قرارداد برای صاحبان مشاغل و کسب و کارها به منظور تقویت فضای کسب و کارها نیز کمک می‌کند.

## تنظیم قرارداد طراحی وبسایت چیست؟ برای چه کسانی کاربرد دارد؟

- ✓ کسب درآمد از طریق ایجاد یک وبسایت و فروش کالا و خدمات، امروز مختص فروشگاه‌های اینترنتی بزرگ نیست و بسیاری از مردم در وسعت کسب و کارهای خرد هم به این امر مشغول هستند. اما ساخت و طراحی یک وبسایت اینترنتی کارآمد و با امکانات وسیع، کار ساده‌ای نیست و نیاز به بهره‌مندی از متخصصین حوزه کامپیوتر دارد. به همین خاطر افراد برای طراحی وبسایت با برنامه‌نویسان مختلفی کار می‌کنند که در قالب اشخاص حقیقی یا حقوقی،



تاسیس و طراحی وبسایت شخصی آنها را برعهده می گیرند این ارتباط کاری و پروژه ای نیازمند تنظیم یک قرارداد دقیق طراحی وبسایت است که طی آن نکالیف مجری (طراح وبسایت) و کارفرما (متقاضی وبسایت) مشخص باشد.

✓ مخاطب قرارداد طراحی وبسایت تمام افرادی هستند که نیازمند خدماتی نظیر وبسایت، نرم افزار یا اپلیکیشن برای کسب و کار خود می باشند از جمله صاحبان پورتال های تجارت الکترونیک، پورتال های سازمانی، فروشگاه های مجازی و غیره.

### تنظیم قرارداد طراحی و پشتیبانی اپلیکیشن موبایل چیست؟

✓ این قرارداد عموماً به منظور همکاری مابین کارفرما (شخص حقیقی یا حقوقی) با برنامه نویس اپلیکیشن (اعم از فرد یا یک شرکت) تدوین می شود. نام های دیگر قرارداد طراحی و پشتیبانی اپلیکیشن موبایل عبارت است از: قرارداد برنامه نویسی موبایل برنامه نویسی اندروید و iOS قرارداد تولید اپلیکیشن.

✓ مخاطب این قرارداد: استارتاپ ها، فروشندگان اینترنتی، پایگاه های خبری، شرکت های متخصص، رستوران های بزرگ و زنجیره ای و کلیه اشخاصی که ایده ای در ذهن دارند می باشند.

### تنظیم قرارداد محرمانگی اطلاعات و کاربرد آن:

✓ اصولاً قرارداد محرمانگی اطلاعات یکی از توافقی ها و قراردادهای بسیار مهم و شایع برای صاحبان مشاغل، کسب و کارها و استارتاپ های نوین و تازه نفس است. در هر کسب و کاری اطلاعات مهم و حساسی وجود دارد که محرمانه نگه داشتن این دسته از اطلاعات یکی از حیاتی ترین وظایف صاحبان مشاغل و استارتاپ ها است. توجه داشته باشید که هرگونه بی توجهی و غفلت شما در این موارد باعث از دست رفتن اطلاعات محرمانه و در نتیجه مورد سوء استفاده قرار گرفتن خواهد شد.

✓ بنابراین یکی از بهترین روش های حفاظت از ایده ها و اطلاعات مهم کسب و کارها انعقاد قرارداد محرمانگی اطلاعات است.

✓ کاربرد قرارداد محرمانگی اطلاعات:

- این قرارداد برای مخترعین، صاحبان طرح های صنعتی و در مورد علائم تجاری کاربرد دارد و باعث حفاظت از ایده ها و مالکیت فکری می شود.
- این قرارداد در مواردی که در مورد طرح های مالی، تجاری و بازاریابی تان با افراد متخصص اطلاعاتی را مطرح می کنید کاربرد دارد.
- این قرارداد برای افرادی که ایده های بازاریابی خود را با سایت ها و وبلاگ ها مطرح می کنند نیز کاربرد دارد.
- صاحبان مشاغل و استارتاپ ها نیز برای حفاظت از ایده ها و اسرار تجاری و اطلاعات مهم و حساس خود نیز از این قرارداد می توانند کمک بگیرند.

## تنظیم قرارداد بازاریابی چیست؟ برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ امروزه شکل گیری رقابت قابل توجه میان مشاغل و کسب و کارهای مختلف فضایی دشواری را برای جلب و جذب مشتریان ایجاد کرده است و یکی از بازوین کمکی برای ورود و حضور هرچه قوی تر در بازار یک کسب و کار مشخص، بازاریابی است. در این میان به عنوان کارفرما و صاحب یک کسب و کار توجه داشته باشید که برای تجربه روابط کاری امن تر و مطمئن تر میان خود و بازاریاب باید حتما از قرارداد بازاریابی استفاده کنید و تنظیم آن را جدی بگیرید. در واقع هم چنان که شما از تون و پتانسیل های بازاریاب بهره می برید و به نوعی بازاریاب به معرفی و رشد سریع تر و شناخته شدن کسب و کار شما کمک می کند در نظر داشته باشید که تنظیم قرارداد با ایشان نیز مشکلات احتمالی را در آینده از بین می برد.

✓ تنظیم این قرارداد برای همه افرادی که ارائه دهندگان خدمات گوناگون هستند کاربرد دارد. در واقع این قرارداد برای افرادی که در فعالیتهای اقتصادی فعال و مشغول هستند بسیار کاربرد دارد. چرا که اصولا افراد برای رسیدن به نتایج بهتر در فعالیتهای خود بهتر است که از خدمات بازاریابی کمک بگیرند تا بتوانند خدمات و محصولات خود را به طیف گسترده تری از افراد ارائه است. بنابراین استفاده از این قرارداد باعث می شود که سود دهی بالاتر و جذب مشتریان بیشتری داشته باشید.

## تنظیم قرارداد بروکری و کاربرد آن:

✓ به طور کلی بروکر یا کارگزار افراد یا سازمان هایی هستند که به نوعی واسطه میان خریدار و فروشنده محسوب شده و شرایط لازم برای انجام معامله میان آنها را فراهم و در قبال انجام وظیفه خود مزد دریافت می نمایند. کارگزاران در زمینه های مختلفی تخصص داشته و براساس تخصص و تبحر خود در زمینه خاصی فعالیت می کنند. به عنوان مثال یکی از معروف ترین کارگزاری، کارگزاری بورس می باشد. به توافقی که میان مشتری حقیقی یا حقوقی با کارگزار صورت می گیرد، قرارداد بروکری اطلاق می شود که تنظیم این قرارداد حائز نکات حقوقی بسیار مهمی می باشد.

✓ در قرارداد بروکری از یک سو شخص حقیقی یا حقوقی وجود دارد که تصمیم دارد در زمینه ای خاص که در آن مهارت و تبحر ندارد معامله کرده، از سوددهی معامله خود نیز مطمئن باشد و تا حد امکان میزان ریسک چنین معامله ای را به کمترین حد برساند و از سوی دیگر کارگزاری وجود دارد در زمینه تخصصی خود پیشنهاد خرید یا فروش را به مشتری ارائه داده تا با کمترین ضرر مالی مشتری موفق به انجام معاملات خود گردد. بنابراین با تنظیم قرارداد بروکری مشتری به سود و کارگزار به حق العمل مشخص شده خود دست می یابد.

## تنظیم قرارداد بین المللی چیست؟ برای چه کسانی کاربرد دارد؟

✓ قراردادهای بین المللی قراردادهایی هستند که در آن حداقل یک عنصر خارجی وجود داشته باشد، مثل محل اجرای قرارداد، محل انعقاد قرارداد و یا تابعیت طرفین. قراردادهای بین المللی قرارداد هایی هستند که محل انعقاد و یا محل اجرای آن در کشورهای مختلفی باشد.

✓ در تنظیم قراردادهای بین المللی، به طور کلی، قانون محل تنظیم قرارداد، حاکم بر قرارداد است و نباید مفاد قرارداد با قانون تجارت کشور در تضاد باشد.



✓ در انعقاد و تنظیم متن قراردادهای بین‌المللی مسئله تسلط به اصول و قواعد تنظیم قراردادها بدون شک عامل دستیابی به موفقیت در تنظیم هر چه بهتر قراردادها است. با توجه به این که قرارداد بین‌المللی انواع مختلفی دارند اصولاً می‌توان گفت قراردادهای بین‌المللی برای افرادی بیشتر کاربرد دارد:

- قرارداد بین‌المللی مناسب برای ارائه کنندگان تسهیلات و استفاده کنندگان از تسهیلات یعنی قرارداد تأمین مالی کاربرد دارد.
- قرارداد بین‌المللی برای افرادی که در تأسیسات زیر بنایی یعنی احداث، بهره برداری و انتقال مشغول هستند کاربرد دارد.
- قرارداد بین‌المللی برای صاحبان تجارت<sup>۱</sup> که صاحب برند یا سیستم اقتصادی هستند کاربرد دارد.
- برای دارندگان دانش فنی کاربرد دارد یعنی تحت عنوان قرارداد لیسانس.

### تنظیم قرارداد سرمایه‌گذاری و کاربرد آن:

✓ قرارداد سرمایه‌گذاری یکی از پرمخاطب‌ترین قراردادهای می‌باشد که براساس آن جذب سرمایه برای یک تجارت خاص صورت می‌گیرد. در واقع تنظیم قرارداد سرمایه‌گذاری به افراد این امکان را می‌دهد تا در صورت نداشتن سرمایه از ادامه مسیر منصرف نشده و با تجاری نمودن ایده خود و جذب سرمایه‌گذار آن را عملی نمایند.

✓ مخاطبان این قرارداد از یک سو کارآفرینانی هستند که با وجود یک ایده تجاری و کاربردی، سرمایه لازم جهت راه اندازی ایده خود را ندارند و از سوی دیگر سرمایه‌گذارانی هستند که به جهت برخورداری از قدرت مالی در صدد ورود و سرمایه‌گذاری در کسب‌وکارها هستند. بنابراین با تنظیم قرارداد سرمایه‌گذاری می‌توان از سرمایه این افراد جهت راه‌اندازی کسب و کارها یا در نظر داشتن حق و حقوق قانونی آن‌ها استفاده نمود.

### تنظیم قرارداد فروش کالا چیست؟ چه کاربردی دارد؟

✓ قرارداد فروش کالا یا همان قرارداد بیع، قراردادی است که بین فروشنده از یک طرف و خریدار یا مشتری از طرف دیگر منعقد می‌شود. فروشنده شخصی است که با تنظیم قرارداد فروش تعهد می‌کند شی یا کالای معینی را بفروشد و خریدار در ازاء مبلغ مشخصی مال موضوع قرارداد را خریداری می‌کند. تنظیم این قرارداد نیاز به تشریفات خاصی ندارد و معمولاً به شکل غیر رسمی منعقد می‌شود.

✓ مخاطب این قرارداد شخصی است که مالکیت کالای خود را در مقابل دریافت مبلغ مشخصی به دیگری یعنی همان خریدار انتقال می‌دهد و به محض انعقاد این قرارداد، اثر قرارداد که همان انتقال مالکیت است بر طرفین بار می‌شود. در قرارداد فروش کالا شرایط و تعهدات طرفین از پیش تعیین می‌شود تا از به وجود آمدن اختلافات بعدی جلوگیری شود و هر دو طرف قرارداد به مقصود خود از انعقاد آن به طور کامل دست یابند.

### تنظیم قرارداد وکالت چیست؟

✓ قرارداد وکالت در واقع نوعی از نمایندگی قراردادی بوده است که باعث ایجاد یک رابطه حقوقی می‌شود که در آن نماینده می‌تواند یک قرارداد را به نام و حساب دیگری که طرف معامله است منعقد کند. در این نوع از نمایندگی یعنی

وکالت، وکیل با دریافت وکالت از موکل خود می تواند با اراده خود مبنی بر انعقاد معامله و عقد مورد نظر موکل آثار حقوقی آن قرارداد را ایجاد کند و ایجاد این آثار برخاسته از اراده وکیل بوده اما متوجه موکل می شود و او مسئول اجرای تعهدات قراردادی است.

- ✓ تنظیم قرارداد وکالت برای چه کسانی کاربرد دارد؟ قرارداد وکالت اصولاً برای تمام افرادی کاربرد دارد که برای انجام امور اعتباری و مادی در شرایطی که توان و اراده برای انعقاد قرارداد ندارند ایجاد می شود و به این شکل موکل به دیگری وکالت برای انجام عمل حقوقی مورد نظرشان می دهد.
- ✓ اصولاً وکالت برای واگذار کردن انجام اموری به دیگران است و هر موضوعی که این قابلیت را داشته باشد می تواند مورد وکالت واقع شود.

### تنظیم قرارداد فروش سهام چیست؟ چه کاربردی دارد؟

- ✓ به طور کلی تنظیم قرارداد فروش یا انتقال سهام در شرکت های مختلف امری رایج و معمول محسوب می گردد که طی آن فردی که سهام دار فعلی یک شرکت است، کلیه حقوق و تعهدات ناشی از سهام خود را به شخص دیگری انتقال می دهد و به عبارتی با خروج سهام دار قبلی از شرکت و به موجب این قرارداد شخص دیگری جایگزین شخص فعلی می گردد.
- ✓ مخاطب این قرارداد از یک سو سهام داری فعلی یک شرکت است که قصد خروج از شرکت و واگذاری سهام به انضمام کلیه حقوق و تعهدات خود را دارد و از سوی دیگر شخصی است که با در نظر داشتن وضعیت حقوقی و مالی یک شرکت تصمیم دارد با خرید سهام به جمع سهام داران بپیوندد. توجه داشته باشید که در این قرارداد شرکت به عنوان یک شخص حقوقی نمی تواند طرف قرارداد واقع گردد.

## فصل اول

### تعریف قرارداد و انواع آن

#### عقد و قرارداد در لغت

در بسیاری از قوانین و کتب فقهی ما به جای لفظ قرارداد، «عقد» بکار رفته است. اگرچه هر دو واژه به یک معناست و تنها تفاوتشان در عربی بودن لفظ عقد است؛ بهمین جهت ابتدا معنی لغوی عقد را بیان می‌کنیم. فرهنگ فارسی معین ذیل این واژه آمده است: «بستن، گره زدن، ۲ - عهد و پیمان بستن، ۳ - (ا.) عهد، پیمان»

گفتنی است در قرآن کریم عقد به صورت جمع بکار رفته است: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اؤْتُوا بِالْعُقُودِ»

دهخدا قرارداد را چنین معنی کرده است: «قرارداد یعنی دارای پایداری، منصوب و مقرر و برقرار، تعیین شده، قول، شرط و پیمان».

#### تعریف عقد یا قرارداد

و اما تعریفی از عقد ذیل ماده ۱۸۳ قانون مدنی: «عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشند».

#### تعریف دیگری از عقد یا قرارداد از منظر حقوق دانان

به توافق دو اراده ضروری در جهت ایجاد یک اثر حقوقی را گویند. به عبارت ساده تر هرگاه جهت به وجود آمدن یک اثر حقوقی همچون بیع، اجاره و نظایر آن، نیاز به تلاقی و تراضی (رضایت دو طرف) ضروری دو اراده باشد، عقد محقق می‌گردد.

در مقابل عقد، «ایقاع» قرار دارد؛ یعنی ماهیات حقوقی که با یک اراده ایجاد یا ساقط می‌شود. به عنوان مثال طلبکار و بدهکار را در نظر بگیرید. طلبکار از حق خود می‌گذرد و دین خود را نمی‌خواهد. دیگر نیازی به موافقت و رضایت اراده دیگر یعنی بدهکار نیست.

## ۱- انواع قرارداد

جدا از تقسیم بندی هایی که به اعتبارهای مختلف با از نظر شرایط انعقاد و موارد نظیر اینها، برای «قرارداد» قائل شده شد بیشتر قراردادهایی که در قانون و کتب حقوقی و فقهی آمده با تعریف مختصری در این فصل بیان می گردد:

۳-۶- عقد جایز

عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند. (ماده ۱۸۶ قانون مدنی) مانند وکالت و عاریه. چنانچه ماده ۶۷۹ قانون مدنی میگوید: «موکل می تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر اینکه وکالت وکیل با عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد.»

## ۱-۳- عقد لازم

عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه (ماده ۱۸۵ قانون مدنی) بیع، اجاره، ساقات و مزارعه از جمله عقود لازم هستند.

البته عقد ممکن است نسبت به یک طرف لازم باشد و نسبت به طرف دیگر جایز. «عقد رهن» و «عقد کفالت» از این گونه عقود می باشند. در «عقد رهن» عقد نسبت به رهن (رهن دهنده) «لازم» است. پس مرتهن (رهن کننده) می تواند هر وقت بخواهد عقد را بر هم زند.

## ۱-۴- عقد خیاری

عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ناشی اختیار فسخ باشد. (ماده ۱۸۸ قانون مدنی)

## ۱-۵- عقد مُنَجَّر

عقد مُنَجَّر آن است که تأثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود. (ماده ۱۸۹ قانون مدنی) لازم به توضیح است این کلمه از ریشه «نَجَز» به معنی تمام کردن می باشد.

## ۱-۶- عقد معلق

چنانچه از مفهوم ماده ۱۸۹ قانون مدنی بر می آید معلوم می شود که عقد معلق آن است که تأثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری باشد که آن امر را در اصطلاح معلق علیه گویند. هر عقدی دارای اثر مخصوصی است که بلافاصله

پس از انعقاد عقد به وجود می‌آید ولی طرفین عقد می‌توانند بوسیله تعلیق پیدایش آن را بر وجود امر دیگری منوط نمایند.

#### ۷-۱- عقد معوض

ماده ۲۶۴ می‌گوید معاوضه عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین مالی می‌دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می‌کند بدون اینکه یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن (بها) باشد. به عبارت دیگر عقدی است که دارای دو مورد است که هر یک عوض دیگری به حساب می‌آید. مانند بیع و صلح معوض و اجاره.

#### ۸-۱- عقد غیرمعوض

عقدی است که فقط یک مورد دارد. مانند صلح بلاعوض یا بخشش و هبه. عقدی است که «انتقال مال» و یا «قبول تمهید» فقط از یک طرف و به نفع طرف دیگر صورت گیرد.

#### ۹-۱- عقد رضایی

عقد با رضایت دو طرف از شرایط اصلی انعقاد قرارداد می‌باشد و احتیاجی به تشریفات نیست بهمین جهت به این نوع قراردادها عقد رضایی گفته می‌شود. مانند فروش اموال منقول.

#### ۱۰-۱- عقد تشریفاتی

در بعضی از قراردادها، توافق دو اراده در صورتی دارای اعتبار است که به شکل مخصوص و با تشریفات معین بیان گردد. مانند اسناد املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است. لذا به این نوع قرارداد عقد تشریفاتی گفته می‌شود.

#### ۱۱-۱- عقد تملیکی

عقد تملیکی، عقد ناقل (انتقال دهنده) مال از یک طرف به طرف دیگر می‌باشد یا به عبارتی عقدی است که طبق آن مالکیت مالی از یک طرف به طرف دیگر انتقال پیدا می‌کند. مانند عقد بیع.

لازم به ذکر است که بیع در «عقد بیع» ممکن است به سه صورت باشد که عبارتند از: ۱- عین معین ۲- کلی در معین ۳- کلی فی الذمه

در صورتیکه مورد عقد بیع، کلی فی الذمه باشد، عقد بیع، تملیکی نیست زیرا کلی مادام که مشخص نشده باشد، قابل انتقال نخواهد بود.

#### ۱۲-۱- عقد عهدی

عقدی که نتیجه مستقیم آن تکلیف قانونی طرفین یا یک طرف عقد است یا به عبارتی ساده تر در این نوع عقد مالی از هیچ یک از دو طرف به طرف دیگر انتقال پیدا نمی کند بلکه فقط هر یک از دو طرف در برابر دیگری انجام یا ترک عملی را بر عهده می گیرد؛ مانند عقد ودیعه (امانت) که بموجب آن، شخصی مال خود را نزد دیگری امانت می گذارد برای آنکه نگهداری کرده، تا هر موقع مالک خواست ودیعه را به او بازگرداند.

#### ۱-۱۳- عقد مطلق

عقدی است که هیچ گونه شرطی در آن قید نشده باشد.

#### ۱-۱۴- عقد مشروط

عقدی که در آن شرط درج شده باشد؛ مانند: بیع شرط

#### ۱-۱۵- عقد مستعد

در این نوع عقد، موضوع معامله به گونه ای است که باید در طول مدت معین انجام شود. عقد اجاره یک عقد

مستعد است.

#### ۱-۱۶- عقد فوری

یعنی اثر عقد در لحظه ای که طرفین معامله انتخاب کرده اند ایجاد می شود. مانند عقد بیع که به محض انعقاد مشتری مالک بیع و بائع (فروشنده) مالک ثمن (پول) می شود و خریدار و فروشنده بطور مستمر تعهدی در برابر هم ندارند.

#### ۱-۱۷- عقد معین

عقدی است که از آن با نام خاص در قانون یاد شده و قانونگذار، شرایط انعقاد و آثار آنرا را معین کرده است؛ مانند:

قراردادهای بیع، اجاره، رهن، حواله، معاوضه، قرض و ودیعه

#### ۱-۱۸- عقد نامعین

این نوع عقد در قانون نام و عنوان خاصی نداشته و شرایط و آثار آن بر طبق قواعد عمومی قراردادها تعیین

می شود، چون اینگونه قراردادها، خصوصی بسته می شود تابع قواعد کلی عقود و معاملات است. مانند: قرارداد های

مربوط به طبع و نشر کتاب

۱-۱۹- عقد بیع

ماده ۳۳۸ قانون مدنی می گوید: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم». بیع یعنی خرید و فروش و داد و ستد. تملیک عین یعنی مال و عوض معلوم نیز مال دیگر است.

۱-۴۰- عقد رهن

عقدی است که بموجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتبین می گویند. (ماده ۷۷۱ ق.م.داین به معنی قرض دهنده است. مالی که به رهن گذاشته شود، مال مرهون یا مورد رهن یا عین مرهونه نامیده می شود.

۱-۴۱- عقد مضاربه

مضاربه عقدی است که بموجب آن احد متعاملین سرمایه می دهد یا قید اینکه طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند صاحب سرمایه مالک و عامل مضارب نامیده می شود. (ماده ۵۴۶) یعنی یکی از طرفین معامله پول نقد می دهد تا طرف دیگر با آن تجارت نموده و در سود، هر دو طرف شریک شوند.

۱-۴۲- عقد وکالت

عقدی است که بموجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می نماید. (ماده ۶۵۶ قانون مدنی). وکالت در لغت به معنی واگذار کردن و تفویض کردن می باشد. موکل، کار یا امری را به وکیل واگذار می نماید که انجام دهد. در عقد وکالت طرف ایجاب، موکل و طرف قبول، وکیل نام دارد و موضوع عقد هم همان مورد وکالت است.

۱-۴۳- عقد اجاره

در قانون مدنی اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجره می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجره گویند. (ماده ۴۶۶) البته در ماده ۴۶۷ که میگوید مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد و ماده ۴۶۸ که بیان می کند در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است، تعزیف نسبتا جامعی از اجاره به دست می آید.

امروزه در واگذاری هایی که در سازمان های دولتی صورت می پذیرد چنانچه استقرار پیمانکار در سازمان ضروری باشد بهتر است مکانی که برای فعالیت ایشان در نظر گرفته می شود قرارداد اجاره تنظیم گردد. لذا مطالعه و دانستن

قوانین مربوط به اجاره برای مسئولین مربوط لازم است. بهمین جهت بحث اول از فصل چهارم قانون مدنی و قانون موجر و مستاجر در پایان این فصل آورده می شود.

غیر از قراردادهای ذکر شده قراردادهایی در ادارات دولتی بسته می شود که تابع شرایط خاصی از جمله بخشنامه ها و آیین نامه ها می باشد و این قراردادها جزء نظام حقوق عمومی هستند مانند قراردادهای استخدامی، آموزشی و پژوهشی، بیمه‌کاری و نظایر آن. البته قراردادهای اجاره، بیع و نظایر اینها که در سازمان های دولتی انعقاد میگردد، از مقررات قانونی مدنی یا قانون تجارت تبعیت می کند چرا که اینها نیز جزء نظام حقوق خصوصی می باشند.

## اجاره

### فصل چهارم قانون مدنی - در اجاره

ماده ۴۶۶ - اجاره عقدی است که بموجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می شود اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند.

ماده ۴۶۷ - مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

مبحث اول - در اجاره اشیاء

ماده ۴۶۸ - در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.

ماده ۴۶۹ - مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدت ذکر نشده باشد از وقت عقد محسوب است.

ماده ۴۷۰ - در صحت اجاره قدرت بر تسلیم عین مستاجر شرط است.

ماده ۴۷۱ - برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستاجر با بقا اصل آن ممکن باشد.

ماده ۴۷۲ - عین مستاجر باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردود باطل است.

ماده ۴۷۳ - لازم نیست که موجر مالک عین مستاجر باشد ولی باید مالک منافع آن باشد.

ماده ۴۷۴ - مستاجری تواند عین مستاجر را به دیگری اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

ماده ۴۷۵ - اجاره مال مشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستاجر موقوف است به اذن شریک.

ماده ۴۷۶ - موجر باید عین مستاجر را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع موجر اجبار می شود و در صورت

تعذر اجبار مستاجر خیار فسخ دارد.

ماده ۴۷۷ - موجر باید عین مستاجر را در حالتی تسلیم نماید که مستاجر بتواند استفاده مطلوبه از آن را بکند.

ماده ۴۷۸ - هرگاه معلوم شود عین مستاجر در حال اجاره معیوب بوده مستاجری تواند اجاره را فسخ کند یا بهمان نحوی که بوده است اجاره را اتمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستاجر ضرری نرسد مستاجر حق فسخ ندارد.

ماده ۴۷۹ - عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا مسمومیت در انتفاع باشد.



ماده ۴۸۰ - عینی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستاجر حادث شود موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدت خیار ثابت است.

ماده ۴۸۱ - هرگاه عین مستاجر بواسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود اجاره باطل می شود.

ماده ۴۸۲ - اگر مورد اجاره عین کلی باشد و فردی که موجود داده معیوب در آید مستاجر حق فسخ ندارد و می

تواند موجر را مجبور به تبدیل آن نماید و اگر تبدیل آن ممکن نباشد حق فسخ خواهد داشت.

ماده ۴۸۳ - اگر در مدت اجاره عین مستاجر به واسطه حادثه کلاً یا بعضاً تلف شود از زمان تلف نسبت به مقدار تلف شده

منفسخ می شود و در صورت تلف بعضی آن مستاجر حق دارد اجاره را نسبت به بقیه فسخ کند یا فقط مطالبه تقلیل نسبی مال الاجاره نماید.

ماده ۴۸۴ - موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستاجر تغییری دهد که منافی مقصود مستاجر از استیجار باشد.

ماده ۴۸۵ - اگر در مدت اجاره در عین مستاجر تعمیراتی لازم آید که تاخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستاجر نمی

تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستاجر کلاً یا بعضاً استفاده

نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده ۴۸۶ - تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستاجر برای امکان انتفاع از آن لازم است بمیته مالک است مگر آنکه

شرط خلاف شده یا عرف بلد برخلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستاجر

لازم می باشد.

ماده ۴۸۷ - هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجر تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده ۴۸۸ - اگر شخص ثالثی بدون ادعای حق در عین مستاجر یا منافع آن مزاحم مستاجر گردد در صورتی که قبل از قبض

باشد مستاجر حق فسخ دارد و اگر فسخ ننمود می تواند برای رفع مزاحمت و مطالبه اجرت المثل بخود مزاحم رجوع کند و

اگر مزاحمت بعد از قبض واقع شود حق فسخ ندارد و فقط می تواند به مزاحم رجوع کند.

ماده ۴۸۹ - اگر شخصی که مزاحمت می نماید مدعی حق نسبت بعین مستاجر یا منافع آن باشد مزاحم نمی تواند عین

مزبوره را از بد مستاجر انتزاع نماید مگر بعد از اثبات حق با طرفیت مالک و مستاجر هر دو.

ماده ۴۹۰ - مستاجر باید -

اولاً - در استعمال عین مستاجر به نحو مشارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.

ثانیاً - عین مستاجر برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و

احوال استنباط می شود استعمال نماید.

ثالثاً - مال الاجاره را در مواعیدی که بین طرفین مقرر است نذیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً باید بپردازد.

ماده ۴۹۱ - اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است به خصوصیت آن منظور نبوده مستاجر می تواند استفاده منفعتی

کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد.

ماده ۴۹۲ - اگر مستاجر عین مستاجر را در غیر موردی که در اجاره ذکر شده باشد یا از اوضاع و احوال استنباط می

شود استعمال کند و منع آن ممکن نباشد مگر حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

ماده ۴۹۲ - مستاجر نسبت به عین مستاجر ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستاجر بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگر چه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.

ماده ۴۹۴ - عقد اجاره به محض انقضاء مدت بر طرف می شود و اگر پس از انقضاء آن مستاجر عین مستاجر را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاهدارد موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستاجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.

ماده ۴۹۵ - اگر برای نادیده مال الاجاره ضامنی داده شده باشد ضامن مسئول اجرت المثل مذکور در ماده فوق نخواهد بود.

ماده ۴۹۶ - عقد اجاره بواسطه تلف شدن عین مستاجر از تاریخ تلف باطل می شود و نسبت به تخلف از شرایطی که بین موجر و مستاجر مقرر است خیال فسخ از تاریخ تخلف ثابت می گردد.

ماده ۴۹۷ - عقد اجاره بواسطه فوت موجر یا مستاجر باطل نمی شود ولیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستاجر بوده است اجاره به فوت موجر باطل می شود اگر شرط مباشرت مستاجر شده باشد به فوت مستاجر باطل می گردد.

ماده ۴۹۸ - اگر عین مستاجر به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.

ماده ۴۹۹ - هرگاه متولی با صلاح حفظه صرفه وقف مال موقوفه را اجاره دهد اجاره به فوت او باطل نمی گردد.

ماده ۵۰۰ - ذریع شرط مشتری می تواند مبیع را برای مدتی که بایع حق خیار ندارد اجاره عنافی یا خیار بایع باشد بواسطه جعل خیار یا نحو آن حق بایع را محفوظ دارد و الا اجاره تاحدی که منافی با حق بایع باشد باطل خواهد بود.

ماده ۵۰۱ - اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روزنامه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یکماه یا یکسال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجر را بیش از مدتهای مزبوره در تصرف خود نگاه دارد موجر هم تخلیه بدو را نخواهد و موجر بموجب مراعات حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مشربین طرفین خواهد بود.

ماده ۵۰۲ - اگر مستاجر در عین مستاجر بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت.

ماده ۵۰۳ - هرگاه مستاجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع ینا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستاجر حق دارد هر وقت بخواهد ینا را خراب یا درخت را قطع نماید در این صورت اگر در عین مستاجر نقصی حاصل شود بر عهده مستاجر است.

ماده ۵۰۴ - هرگاه مستاجر به موجب عقد اجاره مجاز در ینا یا غرس بوده موجر نمی تواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضاء مدت اگر ینا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت.

و اگر در تصرف موجر باشد مستاجر حق مطالبه اجرت المثل بنا بر مدت رخت را خواهد داشت.

ماده ۵۰۵ - اقساط مال الاجاره که بعلمت ترسیدن موعد پرداخت آن بر ذمه مستاجر مستقر نشده است به موت او حاصل نمی شود.

ماده ۵۰۶ - در اجاره عقار اکت زراعت از هر قبیل که باشد به عهده مستاجر است مگر اینکه در عقد اجاره طور دیگری شرط شده باشد.

## قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶

### فصل اول - روابط موجر و مستاجر

ماده ۱ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاههای دانشجویی و ساختمانهای دولتی و نظایر آن که با قرار داد رسمی یا عادی منعقد می شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستاجر خواهد بود.

ماده ۲ - قرار دادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

ماده ۳ - پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستآجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین ثبوت قضایه انجام خواهد گرفت.

ماده ۴ - در صورتی که موجر مبتلی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تمهید آور و مشابه آن از مستآجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستآجر و یا سپردن آن به دایره اجرائست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستآجره از ناحیه مستآجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارات وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه و یا سند به مستآجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستآجر خواهد کرد.

ماده ۵ - چنانچه مستآجر در مورد مفاد قرار داد ارایه شده از سوی موجر مدعی هر گونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارات وارده حکم مقتضی صادر می شود.

## فصل دوم - سرقفلی

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند میلی را تحت عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود میلی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستاجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستاجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد.

ماده ۷- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستاجره در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستاجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستاجر می تواند از موجر و یا مستاجر دیگر میلی بعنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده ۸- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستاجره را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستاجر متصرف واگذار نماید، مستاجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل میلی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستاجر سرقفلی به مالک تیرداخته باشد و یا این که مستاجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستاجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

ماده ۱۰- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

تبصره - مطالبه هر گونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

ماده ۱۱- اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲- آئین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهر سازی تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.

قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

## آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر

شماره ۶۹۱۴۵/ت ۱۹۸۴۵ و ۱۳۷۸/ت ۱۷

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت دادگستری

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ بنا به پیشنهاد شماره ۹۳۲/۱۱۰/۵ مورخ ۱۳۷۷/۲/۲۸ وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و دادگستری و به استناد ماده (۱۲) قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ - آیین نامه اجرایی قانون یادشده راجه شرح زیر تصویب نمود:

- ماده ۱- منظور از واژه قانون در این آیین نامه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ می باشد.
- ماده ۲- موارد زیر مشمول مقررات قانون نمی باشد:
  - ۱- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون.
  - ۲- روابط ناشی از انتقال حقوقی قانونی مستاجر جدید با اجراء موجر در صورتیکه قرارداد اجاره قبل از لازم الاجرا شدن قانون باشد.
  - ۳- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات بر حسب تراضی شفاهی یا موجره به عنوان اجاره.
  - ۴- موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد.
  - ۵- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (۲) قانون تنظیم نشده باشد.
- تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می شود یا پس از تاریخ یادشده توسط طرفهای قرارداد اجاره تمدیدی گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.
- ماده ۳- رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سندی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.
- ماده ۴- رئیس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه یا احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد بمبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.
- ماده ۵- ابلاغ لوراق قضایی و یا لوراق اجراییه به مستاجر در محل عین مستاجر و به موجر در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.
- ماده ۶- اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور ابلاغ و اجرائی گردد. مأمور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.
- ماده ۷- چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری وی برای تمیز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ می شود.
- ماده ۸- هرگاه اشخاص مذکور در ماده قبل در محل حضور نداشته باشند یا از دادن رسید امتناع ورزند، مأمور مراتب

را در اعلامیه ای قید و به محل الصاق می نماید.

تبصره - در اعلامیه مراتب مراجعه مامور و استتکاف اشخاص و یا عدم حضور آنان و نیز مفاد دستور مقام قضایی درج شده و همچنین این مطلب قید خواهد شد که چنانچه ظرف (۳) روز مستاجر اقدام به تخلیه محل و تحویل آن به موجر یا نماینده قانونی وی و یا دفتر دادگاه ننماید، امر تخلیه در روز و ساعت معین توسط مامور اجرا انجام می پذیرد.

ماده ۹- در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره از دفتر خانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰- درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف- نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی،

ب- نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قایم مقام قانونی وی.

پ- مشخصات عین مستاجره،

ت- مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره ۱- تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یاد شده باشد.

تبصره ۲- در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر نماینده قانونی آنها، قایم مقام قانونی آنان می باشند.

ماده ۱۱- سر دفتر پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست کننده، اوراق اجراییه را ظرف (۲۴) ساعت در (۳) نسخه با قید تخلیه محل عین مستاجره موضوع سند تهیه و به مهر ویژه اجرا منقوش و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می نماید.

ماده ۱۲- اجرای ثبت موظف است یا وصول اوراق اجراییه از دفتر خانه طرف حداکثر (۲۴) ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مامور اقدام نموده و مامور مکلف است ظرف (۴۸) ساعت توراق اجراییه را ابلاغ و طبق قسمت اخیر ماده (۶) و مواد (۷) و (۸) این آیین نامه عمل نماید.

ماده ۱۳- چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوائر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیر مترقبه

مستاجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مامور اجراییه مقام قضایی

دستور دهنده گزارش می شود مقام قضایی صالح مربوط می تواند با استمهال مستاجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.

ماده ۱۴- دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلفند در سند اجاره اماکن یا کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به مغفول استفاده تجاری واگذار می شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز طرفین مکلفند اسناد اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.

ماده ۱۵- اجرای مقررات ماده (۷) قانون، نافذ به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده باشد که موجر هر ساله مکلف

به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می باشد.

ماده ۱۶- مستاجر اماکن تجاری در مدت اجاره، چنانچه حق انتقال به غیر او سلب نشده باشد، می تواند با اخذ مبانی به عنوان سرقطی، مورد اجاره را برای همان شغل و بارعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

ماده ۱۷- در غیر از موارد مذکور در ماده (۴) قانون، چنانچه مستاجر مدعی حقی باشد می تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا، به تامین حقوق مستاجر و جبران خسارت او حکم می نماید در این خصوص مستاجر می تواند تامین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

ماده ۱۸- در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستاجر نسبت به اصالت قرار داد مستند دستور، شکایت داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می نماید اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی باشد، مگر اینکه دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستاجر را مدلل بداند، در این صورت پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

ماده ۱۹- چنانچه شکایت مستاجر مورد اشاره در ماده قبل به موجب حکم نهایی رد شود، موجر حق دارد خسارتی را که از توقیف اجرای دستور تخلیه به بپردازد است بر طبق قوانین و مقررات مطالبه کند.

ماده ۲۰- چنانچه موجر مبانی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستاجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موقوف به استرداد سند یا وجه یاد شده به مستاجر و ارایه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارایه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای ثبت می باشد.

تبصره - در صورتی که ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن در سند اجاره (عادی و یا رسمی) ذکر نشده باشد و توسط موجر نیز هنگام درخواست و تقاضای تخلیه مطرح نشود و مستاجر از این جهت مدعی حقی شود، می تواند طبق ماده (۵) قانون اقدام به احقاق حق خود نماید.

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی

اصلاحیه آئین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر

شماره ۱۱۴۴۵ ات ۲۲۰۰۲ هـ ۱۳۷۹/۳/۲۴

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت دادگستری

حیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۹/۳/۱۸ با توجه به نظر رئیس محترم مجلس شورای اسلامی (موضوع نامه شماره

۲۶۲۹ هـ اب مورخ ۱۳۷۹/۳/۲۷ تصویب نمود



موارد (۱۵) و (۱۶) آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستاجر (موضوع تصویب نامه شماره ۶۹۱۲۵/ت ۱۹۸۴۵ هـ مورخ ۱۳۲۸/۳/۱۷) به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده (۱۵) آیین نامه یاد شده حذف و ماده (۱۶) به عنوان ماده (۱۵) تغییر و به شرح زیر اصلاح می گردد و شماره مواد بعدی به همین ترتیب تغییر می یابد.

ماده ۱۵ - مستاجر اماکن تجاری در مدت اجازه چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد می تواند با اخذ سبلی به عنوان سرقفلی مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و یا قرارداد اجاره منافات نداشته باشد برای مشاغل دیگر با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره نامه به دیگری منتقل نماید.

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی



## فصل دوم

### شرایط اساسی برای صحت یک قرارداد

#### ۱- قصد طرفین و رضایت آنها

یعنی هر دو طرف معامله قصد انشاء معامله ای را بکنند که بر سر موضوع معین، به رضایت و توافق کامل رسیده اند. مثلاً کارفرما می خواهد بخشی از خدمات درمانی را به شخصی واگذار نماید. این امر، هم مقصود و هدف کارفرماست و هم مقصود آن شخص (پیمانکار)؛ بطوریکه غیر از قصد انشاء، رضایت طرفین نیز حاصل شده است.

#### ۲- اهلیت طرفین

از ماده ۲۱۰ قانون مدنی چنین استنباط می شود که صحت معامله منوط است به اهلیت داشتن هر دو طرف معامله. ماده ۹۵۶ همین قانون اهلیت تمتع را با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگش، پایان یافته حساب می کند. البته غیر از این اهلیت استیفاء نیز مد نظر قانونگذار بوده است؛ «ماده ۹۵۸ - هر انسان متمتع از حقوق مدنی خواهد بود لیکن هیچکس نمی تواند حقوق خود را اجرا کند مگر اینکه برای این امر اهلیت قانونی داشته باشد». پس شایستگی فرد برای اجرای حقوق مدنی و طبق ماده ۲۱۱ بالغ، عقل و رشید بودن نیز از شرایط اهلیت محسوب می گردد، چنانچه فرد فاقد این صفات، در ماده ۲۱۳ محجور نامیده شده و معامله اینگونه افراد را نافذ ندانسته است.

#### ۳- موضوع معین که مورد معامله باشد

مبحث سوم از قانون مدنی که در مورد معامله می باشد با سه ماده ذیل چنین تبیین می شود:

ماده ۲۱۴ - مورد معامله باید مال یا عملی باشد که هر یک از متعاملین تعهد تسلیم یا ایفاء آن را می کنند.

ماده ۲۱۵ - مورد معامله باید مالیت داشته و متضمن منفعت عقلانی مشروع باشد.

ماده ۲۱۶ - مورد معامله نباید مبهم باشد مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است.

مرحوم دکتر حسن امامی نیز می گوید: چیزی می تواند مورد معامله قرار گیرد که دارای شرایط ذیل باشد:

مالیت داشته باشد، متضمن عقلانی باشد، منفعت آن مشروع باشد، تسلیم آن مقدور باشد، مبهم نباشد مگر در مواردی که علم اجمالی به آن کافی است، معین باشد، در صورتی که مورد معامله مال است باید قابل انتقال باشد، در حین عقد موجود باشد.

لازم به ذکر است منظور از مالیت، ارزش مادی و اقتصادی می باشد. تشخیص منفعت عقلانی نیز بستگی به شرایط خاص خود دارد مثلاً ممکن است مورد توافق معامله، چیزی باشد که در جامعه معامله آن مرسوم نیست اما

متعاملین (هر دو طرف معامله) ارزش مادی روی آن چیز بگذارند و فروش آن معقول باشد. معین و معلوم بودن مورد معامله نیز با رؤیت هنگام انعقاد قرارداد و اطلاع از کمیت و کیفیت جای اینامی در معامله باقی نمی گذارد.

#### ۴- مشروعیت جهت معامله

جهت معامله عبارت است از نیت و هدفی که معامله کننده از معامله دارد به همین جهت در قانون مدنی ماده ۲۱۷ چنین آمده است: «در معامله لازم نیست که جهت آن تصریح شود ولی اگر تصریح شده باشد مشروع باشد و الا معامله باطل است».

به عبارتی لازم نیست انسان آنچه از انجام یک معامله در نیت خود دارد؛ مثلاً ادای قرض، بیان نماید و اگر عنوان نمود غیر قانونی نباشد.

## فصل سوم

### اجزاء یا عناصر تشکیل دهنده یک قرارداد

#### ۱- عنوان قرارداد

آنچه به حل اختلاف ناشی از قرارداد کمک میکند قصد واقعی طرفین از انعقاد قرارداد است نه اینکه طرفین با چه اسم و عنوانی در قرارداد شناخته می شوند و چه عنوانی برای قرارداد خود انتخاب کرده اند اما بهتر است از عنوان کلی قرارداد بدون پیشوند یا پسوند استفاده شود که نشان دهنده توافق طرفین بر موضوعی بوده است بدین ترتیب به راحتی برای حل اختلاف به عملکرد و تعهدات طرفین و سایر شرایط قراردادی توجه خواهد شد.

#### ۲- طرفین قرارداد

طرف قرارداد کسی است که با توافق بر انجام امری میشود که ممکن است یک یا چند انسان باشد (شخص حقیقی) و یا شرکتهای و مؤسسات دولتی و غیر دولتی باشند.

۱-۲- زمان تنظیم قرارداد با اشخاص حقوقی باید با ملاحظه اساسنامه شرکت و آگهی آخرین تغییرات شرکت مندرج در روزنامه رسمی معلوم شود که آیا شرکت در محدوده موضوع فعالیت خود قصد انعقاد قرارداد دارد یا خیر و نیز مشخص شود چه کسانی دارای نمایندگی و حق امضاء اسناد و قرارداد برای شرکت میباشند.

۲-۲- زمان تنظیم قرارداد با اشخاص حقیقی مسئله بلوغ، عقل و اینکه فرد ممنوع المعامله نباشد بسیار مهم است. همچنین ممکن است شخصی به نمایندگی و وکالت از سوی دیگری قرارداد را تنظیم میکند در اینصورت باید برگه نمایندگی و وکالتنامه او و اعتبار آنرا بررسی کرد و حتماً شماره و مشخصات آنرا در متن قرارداد نوشت.

با توجه به ممنوعیت مداخله کارکنان در معاملات دولتی لازم می دانم لایحه مربوطه به این موضوع را در همین بند طرفین قرارداد یادآوری نمایم.

لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب

۲۲ دیماه ۱۳۳۷

ماده اول

از تاریخ تصویب این قانون اشخاص زیر:

- ۱- نخست وزیر، وزیران، معاونین و نمایندگان مجلسین.
- ۲- سفراء، استانداران، فرمانداران کل، شهرداران و نمایندگان انجمن شهر.
- ۳- کارمندان و صاحب منصبان کشوری و لشکری و شهرداریها و دستگاههای وابسته به آنها.

- ۴- کارکنان هر سازمان یا بنگاه ها یا شرکت یا بانک یا هر موسسه دیگر که اکثریت سهام یا اکثریت منافع با مدیریت با اداره کردن یا نظارت آن متعلق بدولت یا شهرداریها و یا دستگاههای وابسته به آنها باشد.
- ۵- اشخاصی که پنحوی از انحصار خزانه دولت یا مجلسین یا موسسات مذکور در بالا حقوق یا مقرری یا حق الزحمه یا پاداش و یا امثال آن بطور مستمر (باستثنای حقوق بازنشستگی و وظیفه و مستمری قانونی) دریافت میدارند.
- ۶- مدیران و کارکنان بنگاههای خیریه ای که از دولت یا از شهرداریها کمک مستمر دریافت میدارند.
- ۷- شرکتها و موسساتی که پنج درصد یا بیشتر سهام یا سرمایه یا منافع آن متعلق بیک نفر از اشخاص مذکور در فوق یا بیش از یک نفر یا بیشتر سهام یا سرمایه یا منافع آن متعلق بچند نفر از اشخاص مذکور در فوق باشد و یا اینکه نظارت یا مدیریت و یا اداره و یا بازرسی موسسات مذکور با آنها باشد به استثنای شرکتها و موسساتی که تعداد صاحبان سهام آن یکصد و پنجاه نفر یا بیشتر باشد مشروط بر اینکه هیچیک از اشخاص مذکور در فوق بیش از پنج درصد از کل سهام آن را نداشته و نظارت یا مدیریت یا اداره و یا بازرسی آن با اشخاص مذکور در فوق نباشد.
- ۸- شرکتی که اکثریت سهام یا سرمایه یا منافع آنها متعلق بشرکتهای مندرج در بند ۷ باشد نمیتواند (اعم از اینکه در مقابل خدمتی که انجام میدهند حقوق یا مالی دریافت دارند یا آنکه آن خدمت را بطور افتخاری و رایگان انجام دهند) در معاملات یا دآوری در دعاوی یا دولت یا مجلسین یا شهرداریها یا دستگاههای وابسته به آنها و یا موسسات مذکور در (بند ۴ و ۶) این ماده شرکت نمایند اعم از اینکه دعاوی مزبور در مراجع قانونی مطرح شده یا نشده باشد (به استثنای معاملاتی که قبل از تصویب این قانون قرارداد آن منعقد شده باشد).
- بصره ۱- پدر و مادر و برادر و خواهر و زن یا شوهر و اولاد بلا فصل و عروس و داماد اشخاص مندرج در این قانون و همچنین شرکتها و موسساتی که اقرباء فوق الذکر بتحومندرج در بند ۷ و ۸ در آن سهیم و یا دارای سهم باشند نمیتوانند با وزارتخانه ها و یا بانکها و یا شهرداریها و یا سازمان ها و یا سایر موسسات مذکور در این قانون که این اشخاص در آن سمت وزارت و یا معاونت و یا مدیریت دارند وارد معامله یا دآوری شوند.
- بصره ۲- شرکت های تعاونی کارمندان موسسات مذکور در این ماده در امور مربوط به تعاون از مقررات این قانون مستثنی خواهند بود.
- بصره ۳- منظور از معاملات مندرج در این ماده عبارتست از:
  - ۱- مقاطعه کاری (باستثنای معاملات محصولات کشاورزی ولو اینکه از طریق مقاطعه انجام شود) (مقاطعه کاری یعنی پیمانکاری)
  - ۲- حق العمل کاری
  - ۳- اکتشاف و استخراج و بهره برداری به استثنای معادن طبقه اول مندرج در قانون معادن و همچنین نمک طعام که معادن مذکور در ملک شخصی آنها واقع است.
  - ۴- قرارداد نقشه برداری و قرارداد نقشه کشی و نظارت در اجرای آن.

۵- قرارداد مطالعات و مشاورات فنی و مالی و حقوقی.

۶- شرکت در مزایده و مناقصه.

۷- خرید و فروش هائیکه باید طبق قانون محاسبات عمومی با مناقصه و یا مزایده انجام شود هر چند بموجب قوانین دیگر از مناقصه و مزایده استثناء شده باشد.

تبصره ۴- معاملات اجناس و کالاهای انحصاری دولت و امور مطبوعاتی دولت و شهرداریها از موضوع این قانون مستثنی است.

#### ماده دوم

اشخاصی که بر خلاف مقررات ماده فوق شخصا و یا بنام و یا واسطه اشخاص دیگر مبادرت بانجام معامله نمایند و یا بعنوان دآوری در دعاوی فوق الاشعار شرکت کنند و همچنین هر یک از مستخدمین دولتی (اعم از کنوری و لشکری) و سایر اشخاص مذکور در ماده فوق در هر رتبه و درجه و مقامی که باشند هر گاه بر خلاف مقررات این قانون عمل نمایند بحسب جنائی درجه دو از (دو تا چهار سال) محکوم خواهند شد و همین مجازات برای مسئولین شرکتها و موسسات مذکور در (بند ۷ و ۸) ماده اول که با علم و اطلاع بستگی و ارتباط خود و یا شرکاء را در موقع تنظیم قرارداد و انجام معامله اظهار نمایند نیز مقرر است و معاملات مزبور باطل بوده و متخلف شخصا و در صورت تعدد متضامنا مسئول پرداخت خسارات ناشی از آن معامله یادآوری و ابطال آن میباشد.

تبصره - کارمندان مشمول ماده اول که بر اثر اجرای این قانون مایل به ادامه خدمت دولتی نباشند بازنشسته محسوب و در صورتیکه مشمول مقررات بازنشستگی نباشند کشور بازنشستگی پرداختی دفعتا واحده بآنان پرداخت میشود.

#### ماده سوم

از تاریخ تصویب این قانون هیچیک از نمایندگان مجلسین در دوره نمایندگی حق قبول وکالت در محاکم و مراجع دادگستری ندارند ولی دعاوی و وکالتیانی که قبل از تصویب این قانون قبول کرده اند بثوت خود باقی است.

#### ماده چهارم

دولت مأمور اجرای این قانون میباشد.

قانون فوق که مشتمل بر چهار ماده و پنج تبصره است در جلسه شصت و دوم دی ماه یک

عزیز و سیصد و سی و هفت به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

نایب رئیس مجلس شورای ملی - دکتر موسی عمید

قانون بالا در جلسه ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ به تصویب مجلس سنا رسیده است.

### ۳- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد مال یا عملی است که طرفین قرارداد متعهد به تسلیم یا انجام آن می باشند.

برخی شرایط اساسی مال یا عملی که موضوع قرارداد است عبارتند از:

۳-۱- دارای ارزش اقتصادی باشد

۳-۲- در زمان انعقاد قرارداد، موجود، معلوم و معین باشد مثل یک باب مغازه یا مشخصاتی که طرفین رویت کرده و از کیفیت آن کاملاً مطلع شوند.

۳-۳- چنانچه در زمان بستن قرارداد موجود نباشد باید کیفیت و کمیت آن مال معلوم و معین بوده و کاملاً توصیف شود و طرف واگذارکننده متعهد به انجام تولید و ساخت آن و واگذاری آن پس از تولید یا جزیانی که هیچ تردیدی بماند بشود. مثل قراردادهای ساخت و واگذاری آپارتمان

۳-۴- امکان تسلیم آن باشد و از همه مهمتر ملک کسی باشد که قصد واگذاری آنرا دارد والا معامله فضولی بر مال غیر محسوب میشود و اگر مالک اصلی رضایت به انتقال ندهد معامله باطل میشود.

### ۴- مدت قرارداد

در کلیه قراردادها باید تاریخی که طرفین بر انتقال مال یا انجام کاری توافق می کنند درج شود.

در برخی از قراردادها مدت قرارداد از جمله ارکان تشکیل دهنده مهم آن می باشد مثل قراردادهایی که موضوع آن

ارائه خدمات یا انجام کار میباشد و یا در قرارداد اجاره که تاریخ از جمله شرایط صحت و اساسی آنست به نحوی که اگر مدت اجاره معلوم نباشد اساساً قرارداد باطل است.

نویسه میشود تاریخ را هم بصورت عددی و هم بصورت حروفی درج کنند زیرا از نظر حقوقی آثار بسیار مهمی خواهد داشت در مواردی ممکن است تاریخ انتقال یا تاریخ انجام کار غیر از تاریخ تنظیم قرارداد باشد لذا در بند جداگانه ای تحت عنوان مدت قرارداد باید زمان دقیق آغاز و پایان کار تصریح شود.

اگر تاریخ شروع قرارداد به دلیلی از قلم بیفتد و در قرارداد ذکری از آن نشود تاریخ امضاء قرارداد تاریخ آغاز آن محسوب میشود.

### ۵- مبلغ قرارداد

مبلغ یا قیمت قرارداد که در قراردادهای خرید و فروش به آن ثمن معامله گفته میشود عبارتست از ارزشی که در

مقابل کالا یا خدمات پرداخت میشود.

بهتر است میزان و نحوه پرداخت قیمت مورد معامله دقیقاً با ذکر جزئیات (نقد یا اقساط و مدت آن و یا استادی

که بصورت چک حساب جاری یا وجه نقد است توضیح داده شود تا جلوی هرگونه سوء استفاده را در این خصوص بگیرد.

## ۶- محل تنظیم قرارداد و محل انجام تعهد

بطور کلی باید محل تنظیم کلیه قراردادها معین باشد زیرا طبق قانون آئین دادرسی مدنی محل تنظیم قرارداد نقش مهمی در تعیین دادگاهی که صالح در رسیدگی به اختلاف ناشی از قرارداد است خواهد داشت. محل انجام تعهد نیز در برخی قراردادها باید معین شود بخصوص در قراردادهایی که خدماتی باید ارائه شود یا کالایی می بایست تحویل شود.

اگر محل انجام تعهد به دلایلی مشخص نشود، در محلی که قرارداد در آنجا تنظیم شده باید تعهد انجام بگیرد مگر اینکه طبق عرف، محل خاصی اقتضاء نماید.

## ۷- شرایط و تعهدات طرفین

شرایطی که ضمن قرارداد تعیین میشوند به یکی از سه دسته زیر تقسیم میشود

۱-۷- شرایطی که باطل هستند و باعث میشوند قرارداد نیز باطل شود مثل شرطی که برای زمان انجام قراردادی اعلام میشود بدون اینکه زمان دقیق پایان مهلت مشخص شود

۲-۷- شرایطی که باطل هستند ولی به سلامت قراردادی لطمه ای نمی زند فرضاً کسی مغازه ای را به دیگری بفروشد و شرط کند که حتماً باید هرزند خریدار نیز در آن مغازه کار کند

۳-۷- شرایطی که باطل هستند و تخلف از آنها باعث میشود برای طرف دیگر حق فسخ پیدا شود یا جریمه و خسارتی پرداخت کند

### ۸. حق فسخ

حق فسخ گاهی بر یک قرارداد که لازم است ( یعنی هیچکدام از طرفین نمیتوانند آنرا بهم بزنند مگر در قرارداد برای یکطرف حق فسخ پیش بینی شده باشد) حق فسخ پیش بینی میشود و بدین ترتیب به یکطرف اجازه یا اختیار داده میشود که قراردادی که برای طرفین لازم الاجرا است تحت شرایطی برهم بزنند به این اختیار اصطلاحاً اختیار گفته میشود در قانون مدنی از ده نوع اختیار یاد شده است بعنوان مثال اگر کسی اتومبیلی را خریداری کند و بعداً مشخص شود که اتومبیل قبلاً تصادفی بوده است میتواند بدلیل خیار عیب آن معامله را یکطرفه به هم بزند نکته مهم در مورد حق فسخ این است که شخصی که دارای حق فسخ میباشد پس از اطلاع از ایرادی که در معامله وجود داشته ( یا شرایطی که خیار فسخ برای وی ایجاد شده ) فوراً قصد خود را بر فسخ به طرف مقابل اطلاع بدهد.

## ۹. هزینه انجام موضوع قرارداد

تعیین مسئولیت هر طرف در مقابل هزینه های موضوع اجرای قرارداد مثل هزینه قانونی برای تنظیم سند رسمی اعم از هزینه دفترخانه، مالیات، عوارض و سایر حقوق دولتی یا هزینه حمل و نقل کالا، بیمه، فبارداری در قراردادهای خرید و فروش کالا بسیار مهم است چه بسا بی توجهی در تعیین مسئولیت طرف موجب بروز اختلاف و تشکیل پرونده ای در دادگستری شود.

#### ۱۰- فورس مازور

واقعہ ای غیر قابل پیش بینی کہ طرفین نتوانند مانع بروز آن بشوند مثل وقوع سیل یا زلزلہ و یا جنگ کہ موجب تعطیلی بانکها و بازار شود و یکی از طرفین نتواند بہ تعہد مالی خودش بہ موقع عمل کند بروز این حوادث گاهی باعث می شود کہ بطور کلی انجام موضوع قرارداد منتفی شود و گاهی بطور موقت در یک محدوده زمانی خاص انجام تعہد ناشی از قرارداد را علق میسازد کہ پس از مرتفع شدن آن ، مجدداً باید بہ قرارداد عمل شود.