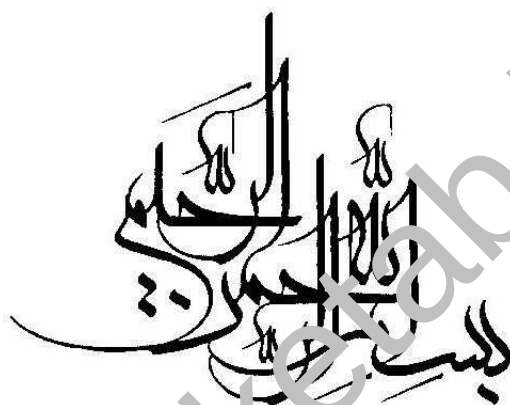


۱۳۸۲۹۸۴



مجموعه قراردادهای حقوقی مالی و آریاداد جلد دوم
قراردادهای مربوط به خرید و فروش زمین، مشارکت،
پیش فروش و

تألیف و تصنیف:

زهرا زمانی

محمدحسین کارخیران

سرشناسه:	زمانی، زهرا، ۱۳۶۵ -
عنوان قراردادی:	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور:	قراردادهای مربوط به خرید و فروش زمین، مشارکت ... / تألیف و تصنیف زهرا زمانی، محمدحسین کارخیران.
مشخصات نشر:	تهران: آریاداد، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری:	۲۳۲ ص.
فروست:	مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد؛ ۲.
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۹۵۹۸۸-۸-۵
وضعیت فهرستنویسی:	فیا
موضوع:	ساختمان سازی-- ایران -- قراردادهای
موضوع:	قراردادهای -- ایران -- طرز تنظیم
موضوع:	ساختمان سازی-- قوانین و مقررات-- ایران
سرشناسه افی:	کارخیران، محمدحسین، ۱۳۶۱ -
رده بندی کخ:	۱۳۹۴ ق ۴ / ۸ KM۳۳۰۰
رده بندی دیبی:	۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناس ملی:	۴۱۰۰۹۶۲



مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد

قراردادهای مربوط به خرید و فروش زمین، مشارکت، پیش فروش و

زهرا زمانی - محمدحسین کارخیران

صفحه آرایی: سیده آمنه ابراهیمی

طراح جلد: جواد شریفی

چاپ و صحافی: راه نوین

چاپ یکم ۱۳۹۴

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۵۹۸۸-۸-۵

قیمت: ۱۳۰/۰۰۰ ریال

فرایند تولید کلی و جزئی به هر صورت بدون اجازه مکتوب ناشر ممنوع است.

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران، میدان انقلاب اسلامی، ابتدای خیابان کارگر جنوبی

کوچه رشتچی، شماره ۳۸، طبقه ۲، واحد ۵

تلفن: ۶۶۵۷۴۱۱۵-۶ ۶۶۹۱۳۸۲۳ ۶۶۹۱۳۹۸۸

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار.....	۵
مقدمه.....	۷
بخش اول: قراردادهای خرید و فروش زمین،	
املاک مسکونی و تجاری.....	۱۱
شرح ماده به ماده قرارداد خرید زمین.....	۱۶
تعهدات فروشنده.....	۱۹
تعهدات خریدار.....	۲۰
نمونه قرارداد اول.....	۲۵
نمونه قرارداد دوم.....	۲۹
نمونه قرارداد سوم.....	۳۱
بخش دوم: قرارداد خرید و فروش املاک	
مسکونی.....	۳۵
نمونه قرارداد چهارم.....	۴۰
نمونه قرارداد پنجم.....	۴۴
نمونه قرارداد ششم.....	۴۷
نمونه قرارداد هفتم.....	۴۸
نمونه قرارداد هشتم.....	۴۹
نمونه قرارداد نهم.....	۵۲
نمونه قرارداد دهم.....	۵۵
بخش سوم: در قراردادهای اجاره به شرط تملیک.....	۵۹
نمونه قرارداد یازدهم.....	۶۶
نمونه قرارداد دوازدهم.....	۷۰
نمونه قرارداد سیزدهم.....	۷۳
نمونه قرارداد چهاردهم.....	۷۸
بخش چهارم: در قرارداد مشارکت در ساخت.....	۸۱
نمونه قرارداد پانزدهم.....	۹۳
نمونه قرارداد شانزدهم.....	۹۹
نمونه قرارداد هفدهم.....	۱۰۴
نمونه قرارداد هیجدهم.....	۱۰۷
بخش پنجم: در قراردادهای پیمانکاری ساخت.....	۱۱۵
تنوع قراردادهای کاری- ساخت.....	۱۱۷
انواع قراردادهای کاری- ساخت.....	۱۱۸
نحوه محاسبه دستمزد پیمانکار.....	۱۱۹
مهم ترین عوامل بروز اختلاف در مسیر	
قراردادهای کاری- ساخت.....	۱۱۹
نمونه قرارداد نوزدهم.....	۱۱۹
نمونه قرارداد بیستم.....	۱۲۴
نمونه قرارداد بیست و یکم.....	۱۲۹
نمونه قرارداد بیست و دوم.....	۱۳۴
بخش ششم: در قراردادهای مربوط به مدیریت	
ساخت.....	۱۴۱
شرح وظایف مدیریت فنی و نظارت بر پیمانها.....	۱۴۲
نمونه قرارداد بیست و سوم.....	۱۴۲
بخش هفتم: در قرارداد مربوط به پیش فروش	
ساختمان.....	۱۴۷
نمونه قرارداد بیست و چهارم.....	۱۵۵
نمونه قرارداد بیست و پنجم.....	۱۵۹
نمونه قرارداد بیست و ششم.....	۱۶۴
نمونه قرارداد بیست و هفتم.....	۱۶۷
نمونه قرارداد بیست و هشتم.....	۱۷۴
بخش نهم: در مقررات عمومی پیمان.....	۱۸۵
شرایط عمومی پیمان.....	۱۸۶
فصل اول: تعاریف و مفاهیم.....	۱۸۶
فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار.....	۱۹۰
فصل سوم: تعهدات کارفرما.....	۲۰۳
فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار.....	۲۱۰
فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق،	
هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل	
اختلاف.....	۲۱۹
منابع و مأخذ.....	۲۳۱

پیشگفتار

قراردادنویسی و یا بهتر بگویم «هنر قرارداد نویسی» از آن دسته از نیازهایی است که هر کس به فراخور شغل و موقعیت اجتماعی خود، بهتر است آن را فرا گرفته و صد البته در تعاملات روزمره زندگی بکار گیرد.

تا قبل از نوشتن کتاب پیش‌رو، تمام تجربه قراردادنویسی بنده خلاصه می‌شد به قراردادهایی که برای چند شرکت ساختمانی و فعال در زمینه ساخت‌وساز تهیه می‌کردم. آن‌هم نه به‌صورت نوشتن بپندید قرارداد، بلکه با استفاده از نمونه قراردادهای پیش‌فرض موجود در بازار و تغییر عنوان و پر کردن قسمت‌های خالی آن باتوجه به نیازهای مشتریان، قراردادهایی که از اقبال خوش بنده هیچ‌گاه عملاً با مشکل فنی خاصی مواجه نشد و من را به این نتیجه رساند که صرف وجود داشتن قرارداد فی‌مابین طرفین یک قرارداد، فی‌نفسه حلال اکثر مشکلات بوده و عموماً افراد در قراردادهای مکتوب، کمتر در اصلاح «دبه» در می‌آورند.

زمانی که بنا بر علاقه شخصی، خوش‌تصمیم به ساخت یک ساختمان چند طبقه گرفتم، احتمالاً همان زمانی بود که برای اولین بار، جزء مهمات مراجع در قرارداد برایم از اهمیت خاصی برخوردار گردید. باور کنید تا زمانی که بیم‌ضرر و زیان شخصی به میان نیامده، به اهمیت تک‌تک کلمات قرارداد و در کل نوشتن یک قرارداد خوب پی نبرده بودم.

این اعتراف نه در مورد بنده که در مورد اشخاص دیگر هم صادق است، مثلاً عمده‌مشکل من با مهندس طراح نقشه در این بود که شاید از لحاظ ایشان اضافه یا کم شدن یک فضایی چند متری اهمیت چندانی در کل قیمت یک ساختمان از نظر ایشان نخواهد داشت، ولی همین‌طور ناچیز می‌توانست چند ده میلیون به سود یا زیان بنده اضافه نماید و یا در بیش‌بینی قسمت‌های مختلف ساختمان که مجبور به تخریب مجدد یا بازسازی آن در آینده بودم، بدون آنکه طراح ساختمان بنده کوچک‌ترین مسؤولیتی در مسائل مالی دوباره‌کاری انجام شده داشته باشد و این من بودم که باید هزینه محاسبات اشتباه و جانمایی غلط ایشان را پرداخت می‌نمودم.

به جرأت می‌توان ادعا کرد که تا زمانی که یک مشاور حرفه‌ای و وکیل حرفه‌ای، تجربه‌ای درخصوص موضوع قرارداد نداشته باشد و تا از تک‌تک جزییاتی که موجب بالا رفتن کیفیت کار و پایین آمدن آن می‌شود، اطلاع نداشته باشد، قادر نخواهد بود قرارداد مناسبی را برای شما تنظیم نماید. از دیگر سبب‌هایی که افراد کار بلد و با تجربه در موضوع قراردادی، نتوانند تجارب و نکات مدنظر خود را در زمان نوشتن قرارداد، بکار گیرند و استفاده نمایند، آن قرارداد هم نمی‌تواند نیازهای شما را بر طرف نماید. پس در نتیجه، ما برای داشتن یک قرارداد خوب، و با کیفیت یا به فرد حقوقی نیاز داریم که تجربه فنی و اجرایی در موضوع قرارداد داشته باشند و به افراد کار بلدی که از روال قراردادنویسی و نکات فنی آن با خبر باشند، تا در نهایت بتوانید ادعا کنید که نمونه قرارداد مناسب و یا حداقل استانداری را در دست داشته باشید.

مجموعه کتاب پیش‌روی با این رویکرد تألیف شده که بتواند نکات فنی و اجرایی اولیه هر قرارداد را در کنار بیان نکات فنی و حقوقی آن در اختیار خوانندگان قرار داده و در پایان با ارائه چند نمونه قرارداد ساده برای آشنایی خوانندگان، فضایی را ایجاد نماید که هر شخص با داشتن حداقل اطلاعات لازم، بتواند قرارداد شخصی خود را تهیه و تنظیم نماید. قراردادی که ممکن است از کلیه نمونه قراردادهای موجود در بازار و فضای مجازی، بهتر و با کیفیت‌تر تنظیم‌شده باشد و حداقل در مورد شخص شما و طرف مقابلتان مفید و مؤثر واقع گردد.

اگر از قراردادهایی که طرفین یا یکی از آنها به انگیزه کلاهبرداری، فریب و تدلیس دیگری، تنظیم می‌کنند، بگذریم، در اکثر قراردادها با کسبه و افرادی مواجه خواهید بود که هیچ قصدی برای عدم انجام تعهدات خود نداشته و

صرفاً به دلیل عدم شفافیت شرح وظایف و پرداختی هریک از طرفین و یا ابهاماتی از این دست. دچار اختلاف و مشکل شده‌اند، به همین خاطر است که تأکید بر نوشتن قرارداد حتی به کوتاه‌ترین و ساده‌ترین وجه ممکن آن، می‌شود. پس اگر شما به هر دلیل تکران آینده کاری خود هستید، تنظیم کردن یک قرارداد بین طرفین، اولین نکته باردارنده از اسکالات در آینده بوده و حداقل می‌تواند وجود یک رابطه کاری بین طرفین را اثبات نماید و وجود این دغدغه را می‌توان مهم‌ترین و بزرگ‌ترین گام شما برای موفقیت در آینده برشمرد.

مجموعه کتاب بیش روی شما در چند بخش متنوع در اختیار شما قرار گرفته است. در شروع هر موضوع قرارداد، توضیحات فنی و تخصصی ضروری هر قرارداد و نکات فنی آن برای افرادی که پیش‌زمینه فنی اجرایی در موضوع قرارداد ندارند، بیان شده و در ادامه و بنا بر ضرورت بحث، آموزه‌های فنی و مهندسی به متن اصلی اضافه شده است تا در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر مورد استفاده قرار گیرد. در پایان هر بخش هم توضیحات فنی قرارداد و چند نمونه قرارداد متفاوت برای نمونه ارائه شده است.

روش چینه قراردادها و روال نگاشتن آن به گونه‌ای است که هر عنوان قرارداد در جایگاه مناسب خود و همراه با مرحله به مرحله پس از رفت ساختمان، بررسی شده و شاید با اندکی اختلاف در شیوه‌های ساخت، بتوان گام به گام و با تکمیل هر مرحله از قراردادها، از نیازهای مرحله بعد اطلاع پیدا نمایید. در ساختار کتاب تلاش شده است که ابتدا موضوع، نکات اصلی و برای هر قرارداد به زبان ساده بیان شده و در صورت نیاز به توضیحات تخصصی بیشتر، در هر قسمت نیز برای آگاهی بیشتر خواننده توضیحاتی ارائه شده است. در نهایت هم برای هر عنوان قرارداد حداقل سه نمونه قرارداد کامل و ساده قرار شده و در بخش قسمت‌ها برای آشنایی بیشتر خوانندگان از نمونه قراردادهای موجود در فضای مجازی نیز بهره گرفته شده است.

فروچام این گفتار را هم به رسم ادب اختصاص به دوستان و یارانی خواهیم داد که ما را در تصنیف و تألیف این مجموعه یاری کردند، سیاس از بانو اعظم شریفی برای تزیین و تزیینات همراهی‌های مداوم و همیشگی، سرکار خانم صفورا زمانی در بخش ترجمه متون، استاد محمدرضا کارشناسی، رئیس اتحادیه درودگران خمینی‌شهر، استاد علی‌اکبر آقایی (مدیریت شرکت رایا سازه اصفهان)، جناب علی زمانی (رئیس شبکه‌ها، انتقال گاز)، مهندس محمد آقایی (تولید و نصب سازه‌های فلزی)، مهندس مهدی آقایی (سوله و سازه‌های مسایی)، استاد افتخار روح‌الامین (رنگ و نقاشی ساختمان)، مهندس صادق آقایی (ساندویچ پنل، سقف‌های کاذب و مصالح نوین)، آقای علی پیمانی (تولید و برش سنگ‌های ساختمانی)، مهندس ناصر زبیری (طراحی نقشه و نظارت)، مهندس محمود بدی (قوانین شهرداری و ساخت‌وساز)، آقای مصطفی صالح (آرمانتوربندی و قالب‌بندی ساختمان)، مهندس حاج ابراهیمی (کاشی‌شناس شهرداری)، مهندس عبدالله کیانی (عضو کمیسیون تجدیدنظر شورای شهر)، سید محمدجواد هاشمی (رئیس قلم زارعی).

همچنین پیشکش سلامتی و بهروزی خدمت همکارانم در انتشارات راه نوین جناب ابوالفضل صدیقی، سرکار خانم سیده آمنه ابوالحسنی و خانم صفری ابوالحسنی در گروه تولید انتشارات و در نهایت پیشکش سپاسمندی و ارادتمندی همیشگی خود، خدمت جناب گاوهد صدیقی بزرگوار، مدیریت انتشارات راه نوین تهران به پاس انگیزه آفرینی و همدلی‌های همیشگی و مداوم ایشان با اینجانب در این سال‌ها و با آرزوی پیشرفت و شادکامی همیشگی برای ایشان و همسر بزرگوارشان.

حسین کارخیران

۱۳۹۴/۵/۲

مقدمه

اگر تاکنون به کتاب فروشی‌های حقوقی سری زده باشید، مشاهده می‌کنید که کتاب‌های زیادی درخصوص نمونه قرارداد در بازار با نام‌های مختلف موجود است ولی نکته‌ای که مشهود است این است که در بیشتر این کتاب‌ها، آموزش خاصی درخصوص شیوه قراردادنویسی ارائه نشده است و صرفاً اکتفا شده به تعداد مختلفی نمونه قرارداد با عناوین مختلف حقوقی که آن هم باتوجه به شرایط فرضی نویسنده تنظیم شده است.

کتاب‌های نمونه قرارداد با این پیش‌فرض تهیه شده است که افرادی که از آن استفاده می‌نمایند، با قراردادنویسی یک آشنایی حداقل نسبی داشته و با استفاده از نمونه قراردادهای موجود، می‌توانند قرارداد مدنظر خویش را تنظیم نمایند؛ ولی واقعیت این است که این کتاب‌ها بیشتر توسط افرادی مورد استفاده قرار می‌گیرد که آشنایی با شیوه نوشتن قرارداد نداشته و اغلب به امید یادگیری چنین آموزشی از این کتاب‌ها استفاده می‌کنند.

کتاب حاضر، دقیقاً بر مبنای همین نیاز طراحی شده تا بتواند پاسخگوی درخواست افرادی با پیشینه غیرحقوقی یا غیرفنی باشد و امیدواریم که بتوانیم گامی هرچند کوچک در راستای آموزش قراردادنویسی و توسعه حقوق شهروندی، برداریم.

آنچه که بیشتر در جامعه به چشم می‌خورد همین است که صاحبان مال و مقام در بیشتر امور خویش از تجربه و تخصص حقوقدانان بهره می‌جویند و این صاحبان کار و سرمایه‌های ضعیف‌تر هستند که یا اقبالی به آموختن قراردادنویسی و بکار بستن آن ندارند، نمی‌دهند و یا از قرارداد در معاملات خویش بهره‌ای نمی‌جویند و از این روی همیشه بیشترین زیان را نصیب خویش می‌کنند. به قول حضرت سخن، سعدی:

حکایت

هندوی نطف اندازی همی آموخت، حکیمی گفت: ترا که خانه نیان است بازی نه این است.

گلستان، باب هفتم در تأثیر تربیت

همچنان که گفته شد، کتاب‌های نمونه قرارداد موجود در بازار کتاب‌های نمونه قرارداد موجود در بازار، کتاب‌های بسیار خوبی است، ولی برای افرادی که دانش حقوقی داشته و یا تجربه‌هایی را در نگارش قرارداد به دست آورده باشند، در چنین مواردی این کتاب‌ها به کمک خواننده آمده و ایشان را با انواع قراردادنویسی آشنا ساخته و نکات فنی و ساختاری جدیدی را در اختیار خواننده قرار می‌دهد.

اما اگر بخواهید هدف ما را از تألیف این کتاب بدانید با یک مثال برایتان شرح می‌دهم، تصور کنید در یک نمونه ساده که یک کارمند یا دکتر و مهندس یا یک خانم خانه‌دار بخواهد برای دفتر کار خویش یا خانه خود، چند کمد دیواری اضافه نماید، در اینجا ممکن است هیچ‌یک از این افراد علاوه بر اینکه هیچ آشنایی با روال نگارش قرارداد نداشته باشند، همچنین از نوع مصالح و کم و کیف آن نیز بی‌خبر باشند. حال ما در این کتاب سعی بر آن داریم علاوه بر اینکه این افراد را به فراخور بحث با نکات فنی قرارداد مانند انواع مصالح موجود در بازار و مقایسه کیفیت آنها آشنا ساخته، در ادامه شیوه صحیح نگارش یک قرارداد ساده را هم به ایشان آموزش دهیم.

در این مجموعه کتاب‌ها سعی شده برای هر رشته تخصصی حداقل یک نمونه قرارداد باتوجه به آموزش‌های جد اول تهیه و در ادامه نیز به چند نمونه قراردادهایی که در جامعه یا هر صنف خاص رایج است، به‌راحتی در فضای مجازی یا کتب موجود در بازار در اختیار شما می‌باشد، اشاره‌ای کنیم. ممکن است نمونه قرارداد یک مشاور املاک یا یک اتحادیه را برای آشنایی شما، مثال بزنیم، ولی در نظر داشته باشید که این کار صرفاً برای آشنایی شما با نمونه قرارداد رایج در بازار بوده و تأییدی بر صحت شیوه قراردادنویس ایشان نیست و این خود شما هستید که باتوجه به طرف قرارداد و اولویت‌هایی که در ذهن دارید از در یک قراردادها که به نظرتان بهتر است استفاده می‌کنید.

هم در فرهنگ فارسی و هم در مکتب اسلامی تأکیدهای زیادی در حفظ و حراست از دارایی اشخاص و جلوگیری از اتلاف آن شده است. فرائض شیوه و فنون قراردادنویسی را هم می‌توان در راستای حفظ و حراست از دارایی، مهم دانست. درها مشاهده می‌شود که افراد به‌جای استفاده از قرارداد، همه چیز را به قسمت و اقبال مربوط کرده و خود را در آینده درگیر مسائل و مشکلات متعدد حقوقی و کیفری می‌کنند. اینکه در همه کارها، به‌ویژه در امور با صلاح امور را به خداوند واگذار کنیم، منافاتی با قرارداد بستن در کارها و یا نگارش یک قرارداد سالم و استاندارد نداشته و همواره بایست با ژرفانگری و دوراندیشی به قراردادهای خود نگاه کنیم.

حکایت

خرجین کسی به سرفقت رفت و جامه‌هایش در آن بود، گفتندش باید سوره یاسین بخوانی و به خدا پناه

بری.

گفت: تمام قرآن یکجا در خورجین بود.

برگرفته از کتاب رساله دلگشا - عبید زاکانی

این مجموعه را به نمونه قراردادهای مربوط به خرید و فروش زمین، املاک و مستغلات و مشارکت در ساخت اختصاص داده ایم و بخش اول آن را با قراردادهای مربوط به خرید و فروش ملک و زمین قراردادهای پیش فروش آغاز می کنیم. در آغاز به خاطر بسپارید هر زمانی که در این کتاب صحبت از قرارداد خرید زمین کنیم، در واقع منظور اصلی ما زمینی است که به نیت ساخت و ساز مورد معامله قرار می گیرد، هر چند که اگر به این نیت نباشد هم تفاوتی در آموزه های ما نخواهد داشت.

نکته: شما با یادگیری نکات مختص موضوع هر قرارداد می توانید به راحتی از نمونه قرارداد های مختلف یا قراردادهای پیشنهادی هر صنف استفاده کرده و نکات مورد نظر خود را به این قراردادها اضافه نمایید. همچنین می توانید در صورت علاقه مندی، کتاب های مخصوص قراردادها یا نمونه قراردادهای موجود در فضای مجازی را در اختیار گرفته و بر اساس آموزه های این مجموعه کتاب ها و نکات مدنظر خود، قرارداد اختصاصی خود را تهیه و استفاده نمایید.

باید بدانید که اکثر نمونه قراردادهای موجود در این مجموعه کتاب، هم از فضای مجازی گرفته شده و تغییراتی به فراخور اطلاعات نویسنده در آن صورت گرفته است و در ادامه نیز برخی از نمونه قراردادهای مناسب را عیناً برای آشنایی شما و بدون هیچ گونه تغییری منعکس می کنیم.