

قراردادهای بلند مدت پیمانکاری

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

❖ موسسات بخش عمومی و خصوصی اجرای عملیاتی نظیر راه سازی، سد سازی، اسکله و بندر سازی، نصب خطوط پستهای فشارقوی و انتقال نیرو، کشتی سازی، هواپیماسازی، ساختن فیلمهای سینمایی و قطعات پیچیده وسایل و تجهیزات را با انعقاد قرارداد به موسسات پیمانکاری واگذار میکنند. تعریف صنعت پیمانکاری به دلیل تعدد و تنوع حیطه عملیات، کاری دشوار است. در این مقاله، حسابداری پیمانکاری در موسساتی که از طریق انعقاد قرارداد به ساختن دارایی اشتغال دارند مورد مطالعه قرار میگیرد.

ارکان اصلی پیمان

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

A

کارفرما

B

پیمانکار

C

قرارداد

کارفرما

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

❖ شخص حقیقی یا حقوقی است که اجرای عملیات معینی را به پیمانکار واگذار میکند. کارفرما برای هماهنگی و نظارت بر اجرای عملیات موضوع پیمان عموماً از خدمات مهندسان مشاور بهره میگیرد. جانشینان یا نمایندگان قانونی کارفرما در حکم کارفرما محسوب میشوند.

❖ شخص حقیقی یا حقوقی است که مسئولیت کامل اجرای عملیات موضوع پیمان را تا تکمیل نهایی بعهده میگیرد. پیمانکار معمولاً به منظور تسهیل در اجرای قسمت یا قسمتهایی خاص از عملیات موضوع پیمان (نظیر لوله کشی، آهنگری و نقاشی) قراردادهایی با اشخاص یا پیمانکاران جزء منعقد میکند.

قرارداد

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

❖ انعقاد قرارداد مهمترین بخش از فعالیت پیمانکاری است و منشأ تعهد و التزام برای کارفرما و پیمانکار است. در قرارداد پیمانکاری مواردی از قبیل مشخصات طرفین قرارداد، موضوع پیمان، مبلغ پیمان، مدت پیمان، تعهدات طرفین قرارداد و فسخ یا خاتمه پیمان مشخص میشود.

انواع قراردادهای پیمانکاری

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

1. قرارداد مقطوع
2. قرارداد امانی
3. قرارداد بر اساس مواد و دستمزد
4. قرارداد مدیریت اجرا

قرارداد مقطوع

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

❖ این نوع قرارداد معمولاً به یکی از دو شکل زیر تنظیم میشود:

الف- پیمانکار توافق میکند که در ازای دریافت مبلغی معین کل عملیات موضوع پیمان را انجام دهد.

ب - پیمانکار توافق میکند که در ازای دریافت مبلغی معین برای هر واحد کاری که انجام میدهد (مثلاً یک متر مربع زیربنا یا یک متر خاکبرداری) موضوع عملیات پیمان را انجام دهد. معمولاً در طرحهای بزرگ و بلندمدت طبق ماده خاصی در قرارداد پیش بینی میشود که بهای واحد کار یا مبلغ پیمان براساس تغییرات شاخص قیمتها تعدیل شود.

قرارداد امانی

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ در این نوع قرارداد، مخارج مجاز یا تعیین شده در قرارداد به پیمانکار مسترد میشود و در ازای خدماتی که انجام داده است درصد معینی از مخارج یا حق الزحمه ثابتی را دریافت میکند. مانند قراردادهای خدمات مدیریت تهیه طرح و خدمات مشاوره ای، تهیه طرح یا خدمات

قرارداد بر اساس مواد و دستمزد

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

❖ این نوع قرارداد مشابه قرارداد امانی است و طبق آن پیمانکار توافق میکند که در ازای دریافت دستمزد مستقیم با نرخ ساعتی معین و قیمت مواد و مصالح و سایر مخارجی که طبق قرارداد انجام داده است، موضوع عملیات پیمان را انجام دهد. پیمانکار نرخ ساعتی دستمزد را براساس بازیافت دستمزد و هزینه های غیرمستقیم و سود مورد انتظار تعیین میکند.

قرارداد مدیریت اجرا

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ پیمانکار در برابر دریافت حق الزحمه معمولاً مقطوع مدیریت اجرای طرح را به عهده میگیرد.

- در این نوع قرارداد تامین مصالح و ماشین آلات و تجهیزات و نیروی انسانی مستقیم و سایر نیازهای انجام کار به استثنای هزینه مدیریت به عهده کارفرما است .

- ❖ در هر یک از قراردادهای یاد شده ممکن است:
- 1- شرایط قرارداد در طول اجرای طرح بر اثر تغییر مقادیر کار، تغییر مدت پیمان و یا تراضی طرفین قرارداد تغییر کند.
 - 2- طبق ماده خاصی برای ایجاد انگیزه و تشویق پیمانکار به اتمام کار قبل از موعد مقرر، پاداش و برای جلوگیری از تاخیر در اجرای عملیات جرائمی در نظر گرفته می شود.

ویژگیهای صنعت پیمانکاری

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

اجرای عملیات موضوع پیمان از طریق عقد قرارداد به پیمانکار واگذار می شود.

مدت اجرای طرح معمولاً به بیش از یک دوره مالی تسری می یابد.

فعالیت‌های پیمانکاری در محل اجرای طرح صورت می‌گیرد.

هر قرارداد پیمانکاری معمولاً به ساخت دارائی خاص می انجامد.

قرارداد پیمانکاری پس از انجام تشریفات مناقصه به پیمانکار واگذار می شود.

ویژگیهای صنعت پیمانکاری

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

- ◆ مبلغ قرارداد به تدریج در طول دوره پیمان از طریق تنظیم صورت وضعیت به پیمانکار پرداخت میشود.
- ◆ کلیه کارها و تدارکاتی که بهای آنها پرداخت شده به کارفرما تعلق دارد .
- ◆ بهای تمام شده و صورت وضعیتهای اجرای کار در طول اجرای طرح انباشته میشود. این امر مدیریت، حسابداری و حسابرسی قراردادهای پیمانکاری را دشوار میسازد.
- ◆ موضوع عملیات پیمان در دو مرحله موقت و قطعی به کارفرما تحویل میگردد.
- ◆ پیمانکار در طول اجرای طرح با خطرات ذاتی از جمله حوادث قهری و غیر مترقبه مواجه است .

ویژگیهای صنعت پیمانکاری

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

کارفرما برای جبران خسارتهای احتمالی و مسئولیت پذیری پیمانکار علاوه بر پوششهای بیمه ای معمولاً ضمانتنامه های زیر را از وی اخذ میکند:

1) ضمانتنامه شرکت در مناقصه

2) ضمانتنامه انجام تعهدات

3) ضمانتنامه پیش پرداخت

4) ضمانتنامه حسن انجام کار

ضمانتنامه شرکت در مناقصه

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ این ضمانتنامه برای تضمین قیمتی که پیمانکار برای اجرای طرح پیشنهاد کرده است اخذ میشود. ضمانت نامه مذکور در صورتی که پیمانکار در مناقصه برنده شود و از انعقاد قرارداد امتناع ورزد به نفع کارفرما ضبط میشود.

❖ تضمین شرکت در مناقصه به صورت ضمانت نامه بانکی با مدت اعتبار سه ماه پس از تاریخ افتتاح پیشنهاد مناقصه است که همراه با پیشنهاد قیمت از طرف پیمانکار به مناقصه گزار تسلیم می شود. مدت این ضمانت نامه بنا به درخواست مناقصه گزار حداکثر سه ماه دیگر نیز قابل تمدید است و در رأس شش ماه، در صورتی که پرداخت آن از طرف مناقصه گزار تقاضا نشده باشد، با درخواست کتبی پیشنهاددهنده آزاد می شود.

ضمانتنامه حسن انجام تعهدات

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ این ضمانتنامه هنگام امضای قرارداد برای تضمین انجام تعهدات از پیمانکار اخذ میشود. ضمانتنامه مذکور پس از خاتمه کار و تصویب صورت مجلس تحویل موقت، آزاد میشود.

❖ میزان تضمین انجام تعهدات معادل پنج درصد (5%) مبلغ پیمان است که به صورت ضمانت نامه بانکی یا سپرده نقدی به حساب نزد کارفرما واریز می‌شود.

ضمانتنامه پیش پرداخت

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ این ضمانتنامه پس از امضای قرارداد در مقابل پیش پرداخت از پیمانکار اخذ میشود. ضمانتنامه مذکور تا پایان مدت پیمان معتبر است و مبلغ آن به ترتیبی که اقساط پیش پرداخت واریز میشود به تدریج تقلیل مییابد.

❖ میزان پیش پرداخت متعلق به پیمانهای کارهای پیمانکاری برابر بیست درصد (20%) کل مبلغ اولیه پیمان است که در اقساط سه گانه در وجه پیمانکار پرداخت می شود.

❖ کارفرما میتواند در مورد پیمانکاران ایرانی در ازای اخذ سفته با ظهنویسی ضامن معتبر به تشخیص خود مبلغ پیش پرداخت را به حساب مشترك پیمانکار و کارفرما واریز نماید تا فقط به مصرف تجهیز کارگاه، تکمیل ماشین آلات، تجهیزات و خرید مصالح کار مورد قرارداد برسد.

ضمانتنامه حسن انجام کار

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

❖ از پرداخت هر صورت وضعیت به پیمانکار معمولاً ۱۰٪ بابت سپرده حسن انجام کار (وجه الضمان) کسر میشود. کارفرما میتواند بنا به تقاضای پیمانکار مبلغ سپرده حسن انجام کار را در مقابل ضمانتنامه پرداخت کند.

سازمان موسسات پیمانکاری

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

مهندسی و برآورد

- محاسبه مبلغ پیشنهادی برای شرکت در مناقصه
- تهیه صورت وضعیت
- بررسی قیمت‌های پیمانکاران جزء
- تهیه فهرست مواد ، سفارش‌های خرید و سایر نیازمندی‌های پیمان

اجرائی

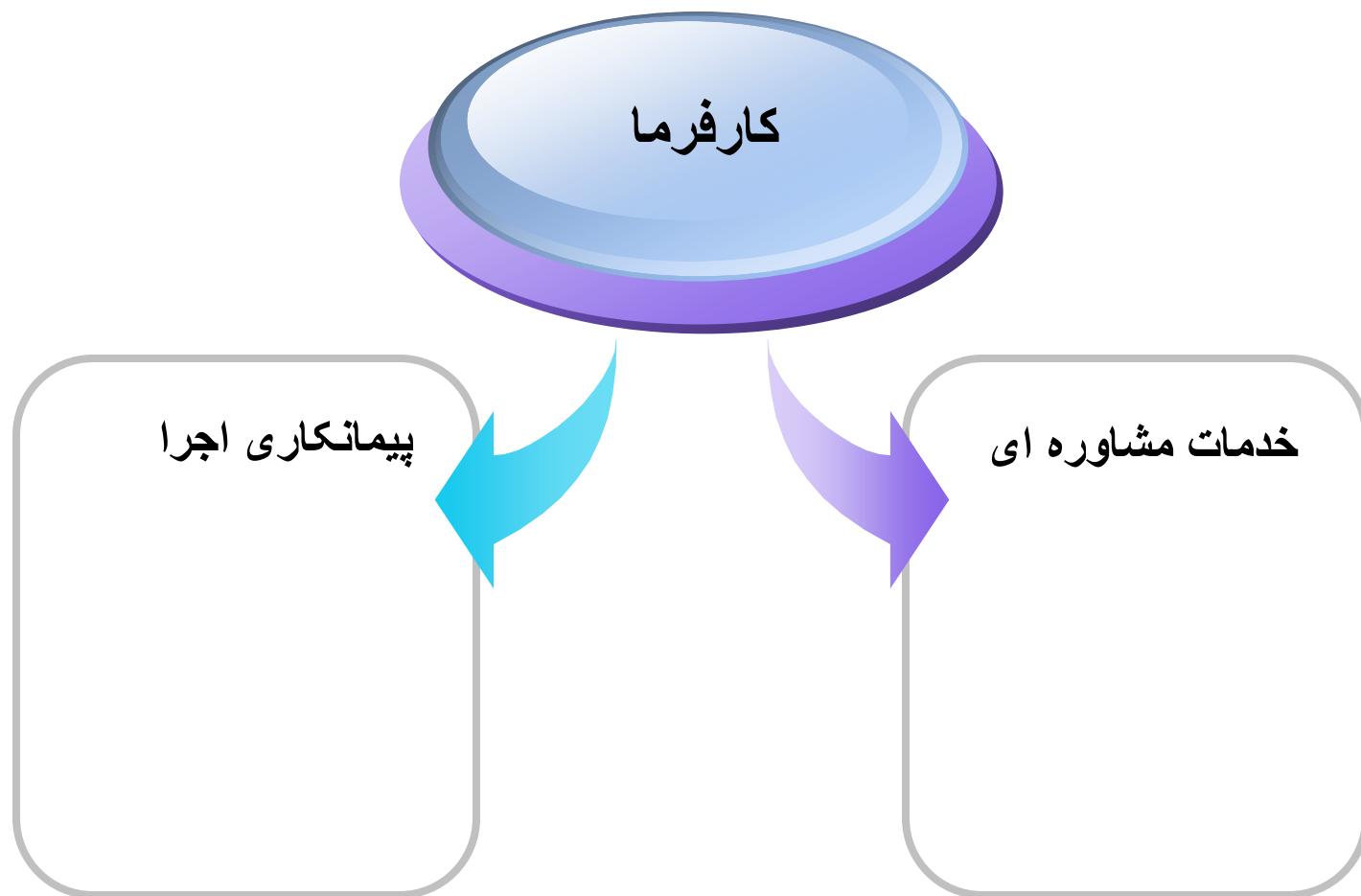
- سازماندهی کارکنان
- دریافت مواد
- گزارش مخارج کارگاه
- کنترل شبانه روزی

حسابداری

- تطبیق گزارشات مواد
- رسیدگی و پرداخت فاکتور فروشندگان
- کنترل مخارج کارگاه
- ثبت مخارج و صورت وضعیت‌های پیمان
- تهیه گزارشات دوره ای
- تهیه صورتهای مالی

انواع خدمات مورد پیمان

GHAEMISPPC@YAHOO.COM



مراحل اجرای طرح

GHAEMISPPC@YAHOO.COM



مطالعات مقدماتی طرح

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

(1) مطالعات شناسائی طرح

(2) تهیه طرح مقدماتی

مطالعات تفصیلی طرح

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

(1) تهیه نقشه های تفصیلی

(2) تهیه اسناد و مدارک مناقصه

➤ اجرای طرح

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

- (1) ارجاع کار به پیمانکار
- (2) انعقاد قرارداد پیمانکاری
- (3) عملیات اجرایی
- (4) تنظیم و پرداخت صورت وضعیتها
- (5) تحویل موقت
- (6) تحویل قطعی

ارجاع کار به پیمانکار.1

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

- (1) دعوت از پیمانکاران برای اجرای طرح
- (2) فروش یا توزیع اسناد و مدارک مناقصه
- (3) شرکت در مناقصه
- (4) انتخاب پیمانکار

2. انعقاد قرارداد پیمانکاری

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

(1) گرفتن ضمانتنامه حسن انجام تعهدات (5% مبلغ پیمان)

(2) تنظیم قرارداد پیمانکاری

(3) ابطال ضمانتنامه شرکت در مناقصه

(4) تسلیم ضمانتنامه پیش پرداخت (20% مبلغ پیمان)

(5) تادیه پیش پرداخت

3. عملیات اجرایی

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

- (1) ایجاد کارگاه
- (2) تخصیص تنخواه گردان به کارگاه
- (3) مخارج اجرای طرح
- (4) مخارج اجرای طرح بوسیله کارگاه
- (5) مخارج اجرای طرح بوسیله دفتر مرکزی

تنظیم و پرداخت صورت وضعیت کارها 4.

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

(1) تنظیم صورت وضعیت موقت کارها

(2) پرداخت وجه صورت وضعیت کارها با اعمال کسورات زیر:

- وجوه پرداختی قبلی
- 10% سپرده حسن انجام کار
- اقساط پیش پرداخت
- 5% مالیات تکلیفی
- 1.6% حق بیمه قرارداد طرحهای عمرانی
- سایر کسورات قانونی

نرخ ضریب بیمه پیمانها

GHASEMISPPC@YAHOO.COM

(1) قراردادهای عمرانی

1.6% سهم پیمانکار

5% سهم کارفرما

(1) قراردادهای غیر عمرانی

- با مصالح (تامین مصالح توسط پیمانکار)

7.77% کلا سهم پیمانکار

- بدون مصالح

16.67% کلا سهم پیمانکار

5. تحویل موقت

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

- (1) برچیدن کارگاه
- (2) ابطال ضمانتنامه انجام تعهدات
- (3) ابطال ضمانتنامه پیش پرداخت
- (4) تهیه صورت وضعیت قطعی
- (5) تهیه صورتحساب قطعی پیمان
- (6) تعیین سود پیمان و بهای تمام شده دارائی تکمیل شده
- (7) استرداد نصف سپرده حسن انجام کار
- (8) بهره برداری و نگاهداری عملیات موضوع پیمان

تحويل قطعی 6.

GHAEMISPPC@YAHOO.COM

(1) استرداد نصف دیگر سپرده حسن انجام کار

سیستم جامع مالی و اداری تدبیر

محمد رضا اصل قاسمی

برگرفته از کتاب حسابداری قراردادهای بلند مدت پیمانکاری

انتشارات سازمان حسابرسی

1388



Thank You !

MOHAMMAD REZA ASLE GHASEMI