

ثبت عملیات مالی قراردادهای بلند مدت پیمانکاری

مثال: یک شرکت خصوصی طی فرایند مناقصه عملیات احداث یک دستگاه ساختمان مورد نیاز خود را طی قرارداد پیمان بلند مدت به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شرکت پیمانکاری فروزان واگذار نمود. کلیه رویدادهای مالی مربوط به این پروژه بلند مدت از مرحله مطالعات اولیه تا مرحله تکمیل و تحویل قطعی به شرح زیر است:

۱. مطالعات مقدماتی طرح

مطالعات مقدماتی شامل اقدامات زیر است:

۱-۱- مطالعات تحقیقاتی و بنیادی

خدمات این مرحله شامل مطالعات منطقه ای، اجتماعی و اقتصادی است که نتایج حاصل از آن منجر به تصمیمگیری کلی در مورد برنامه ها و شناخت طرحها و مدیریت آنها میشود.

۱-۲- مطالعات شناسایی طرح

مطالعات این مرحله شامل تحقیقات و بررسیهای لازم به منظور تعیین هدف طرح، شناخت اجزای متشکله و همچنین امکانات فنی و اجرایی طرح با توجه به مصالح ساختمانی، تجهیزات، نیروی انسانی و بالاخره حدود سرمایه گذاری، زمان اجرا و تعیین اثرات اجتماعی و اقتصادی ناشی از اجرای طرح است. حاصل این مطالعات به شکل گزارش تدوین میشود که مبنای تصمیمگیری در مورد اقدامات بعدی خواهد بود.

۱-۳- تهیه طرح مقدماتی

مطالعات این مرحله شامل تحقیق، بررسی، مطالعه و آزمایشهای لازم به منظور طراحی و تهیه نقشه های مقدماتی و مشخصات کلی طرح و تعیین محلهای مناسب و برآورد کلی ابعاد و حجم کار و مخارج هر یک، راه حلهای پیشنهادی و همچنین مقایسه و تعیین نکات مثبت و منفی هر راه حل و بازده اقتصادی و اثرات هر یک از آنها میباشد. تهیه کننده طرح مقدماتی مناسبترین راه را با ذکر دلایل لازم توصیه میکند. مطالعات این مرحله باید به اندازه ای کامل باشد که امکان برآورد مخارج دوره طرح و هزینه های بهره برداری را برای تصمیمگیری منطقی فراهم سازد. نتیجه این مطالعات به شکل گزارش تدوین میشود.

پرداخت مبلغ ۲۰۰۰۰ ریال بابت انجام مطالعات مقدماتی طرح (پرداخت توسط کارفرما)

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
	۲۰۰۰۰	هزینه مقدماتی طرح			
۲۰۰۰۰		وجه نقد			

۲. مطالعات تفصیلی طرح

شروع اقدامات مربوط به این مرحله منوط به اتمام مرحله تهیه طرح و پذیرش طرح می باشد. خدمات این مرحله شامل مطالعات، بررسی و تحقیقات لازم به منظور تهیه کلیه اسناد عملیات اجرایی، برنامه زمانی اجرای کار، برآورد مقادیر کار و پیش بینی دقیق مخارج اجرای طرح می باشد.

پرداخت مبلغ ۳۰۰۰۰ ریال بابت مطالعات تفصیلی طرح

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
	۳۰,۰۰۰	هزینه مقدماتی طرح			
۳۰,۰۰۰		وجه نقد			

۳. ارجاع کار به پیمانکار

۳.۱. دعوت از پیمانکاران برای اجرای طرح

پرداخت مبلغ ۱۵۰۰۰ ریال بابت چاپ آگهی دعوت به مناقصه

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
	۱۵,۰۰۰	هزینه مقدماتی طرح			
۱۵,۰۰۰		وجه نقد			

۳.۲. فروش یا توزیع اسناد مناقصه

پس از آماده شدن اسناد و مدارک عملیات اجرایی طرح معمولاً پیمانکاران از طریق مناقصه یا مذاکره از نوع و مشخصات طرح مطلع میشوند و در صورتی که مایل به اجرای طرح باشند اسناد و مدارک مناقصه را از کارفرما یا مهندس مشاور تهیه و برای بررسی و مطالعه در اختیار کادر فنی خود قرار میدهند.

پرداخت مبلغ ۲۵۰۰۰ ریال بابت خرید اسناد و مدارک مناقصه از کارفرما در صورت فروش اسناد توسط کارفرما

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
	۲۵,۰۰۰	وجه نقد		۲۵,۰۰۰	هزینه شرکت در مناقصه
۲۵,۰۰۰		هزینه مقدماتی طرح	۲۵,۰۰۰		وجه نقد

۳.۳. شرکت در مناقصه

چنانچه کادر فنی با توجه به امکانات پیمانکار اجرای پیمان را عملی و اقتصادی تشخیص دهد قیمت کل کار را از روی نقشه ها محاسبه و با افزودن سود مورد انتظار به آن پیشنهاد میکند. هر یک از پیمانکاران برای تضمین اجرای طرح باید ضمانت نامه ای از بانک اخذ و به کارفرما تسلیم کنند. قیمت پیشنهادی پیمانکار برای اجرای طرح همراه با سایر اسناد و مدارک از جمله ضمانتنامه بانکی در دو پاکت جداگانه - پاکت الف حاوی ضمانتنامه بانکی و کلیه اسناد مناقصه و پاکت ب فقط شامل قیمت پیشنهادی به کارفرما تسلیم میشود.

بانکها معمولاً برای صدور ضمانتنامه شرکت در مناقصه وثیقه غیر نقدی حداقل بیست درصد (۲۰٪) بیش از مبلغ ضمانتنامه وثیقه دریافت می کنند. مبلغ ضمانتنامه شرکت در مناقصه معادل ۵٪ مبلغ پیمان است.

اخذ ضمانت نامه شرکت در مناقصه از پیمانکار و دریافت مبلغ ۱۸,۰۰۰ ریال بابت کار مزد ضمانت نامه شرکت در مناقصه توسط بانک

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
				۱۸,۰۰۰	هزینه شرکت در مناقصه
			۱۸,۰۰۰		وجه نقد
	۵۰۰,۰۰۰	حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه		۵۰۰,۰۰۰	حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
۵۰۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه		۶۰۰,۰۰۰	حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۵۰۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۶۰۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه

۳.۴. انتخاب پیمانکار

کمیسیون مناقصه موقع افتتاح پیشنهادها ابتدا پاکت الف پیمانکاران را باز نموده و پس از بررسی چنانچه مدارک پاکتهای الف کامل باشد پاکتهای ب را که حاوی پیشنهاد قیمت است باز میکند. پس از افتتاح پاکتهای ب قیمت پیشنهادی هر پیمانکار معین میشود. آنگاه ارقام مزبور از رقم کمتر به بیشتر مرتب شده و در جدول مقایسه پیشنهادها درج میشود. کمیسیون مناقصه از بین پیشنهادها بیکه تمامی شرایط مناقصه را دارا باشد و از لحاظ قیمت خارج

ازاعتدال نباشد مناسبترین پیشنهاد را انتخاب و به عنوان برنده مناقصه معرفی میکند. در این مراحل سه وضعیت زیر را برای پیمانکار می توان تصور کرد:

الف - پیمانکار برنده مناقصه نباشد

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
				۵۰۰,۰۰۰	طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
				۶۰۰,۰۰۰	طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۵۰۰,۰۰۰		حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۶۰۰,۰۰۰		حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه

ب - پیمانکار برنده مناقصه حاضر به عقد قرارداد نباشد

در صورتی که برنده مناقصه از انعقاد قرارداد امتناع ورزد ضمانتنامه شرکت در مناقصه به نفع کارفرما ضبط خواهد شد و از نفر دوم برای عقد قرارداد دعوت میشود.

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
				۵۰۰,۰۰۰	طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
				۶۰۰,۰۰۰	طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۵۰۰,۰۰۰		حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه
			۶۰۰,۰۰۰		حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه
	۵۰۰,۰۰۰	وجه نقد		۵۰۰,۰۰۰	هزینه
۵۰۰,۰۰۰		هزینه مقدماتی طرح	۵۰۰,۰۰۰		وجه نقد

ج- برنده مناقصه حاضر به عقد قرارداد باشد

هزینه شرکت در مناقصه در دفتر پیمانکار به حساب پیمان در دست اجرا و هزینه مطالعاتی طرح درد فاطر کارفرما به حساب دارایی در جریان ساخت انتقال می یابد.

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
	۴۳,۰۰۰	دارایی در جریان ساخت		۴۳,۰۰۰	پیمان در دست اجرا
۴۳,۰۰۰		هزینه مقدماتی طرح	۴۳,۰۰۰		هزینه شرکت در مناقصه

۴. انعقاد قرارداد با پیمانکار

۴.۱. گرفتن ضمانتنامه حسن انجام تعهدات

پیمانکار هنگام امضای قرارداد پیمانکاری برای تضمین انجام تعهدات خود باید ضمانت نامه های معادل ۵٪ مبلغ اولیه پیمان از بانک اخذ و به کارفرما تسلیم کند. ضمانتنامه یادشده باید تا تاریخ تحویل صورت مجلس موقت معتبر باشد و مادام که تحویل موقت انجام نشده پیمانکار مکلف است آن رابه دستور کارفرما تمدید کند.

بانکها برای صدور ضمانتنامه انجام تعهدات علاوه بر وثیقه و کارمزد معمولاً "۱۰٪ مبلغ ضمانتنامه را به عنوان سپرده نقدی از پیمانکار مطالبه میکنند .

پرداخت ۲۰۰۰۰ ریال بابت کارمزد ضمانت نامه انجام تعهدات

دفتر کارفرما			دفتر پیمانکار		
بستانکار	بدهکار	شرح	بستانکار	بدهکار	شرح
				۲۰,۰۰۰	پیمان در دست اجرا
				۵۰,۰۰۰	سپرده نقدی ضمانتنامه انجام تعهدات در بانک
			۷۰,۰۰۰		وجه نقد
	۵۰۰,۰۰۰	حساب انتظامی - ضمانتنامه حسن انجام تعهدات		۵۰۰,۰۰۰	حساب انتظامی - ضمانتنامه حسن انجام تعهدات
۵۰۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه حسن انجام تعهدات		۵۴۰,۰۰۰	حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه حسن انجام تعهدات
			۵۰۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه حسن انجام تعهدات
			۵۴۰,۰۰۰		طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه حسن انجام تعهدات