

طرح در دفاتر کارفرما به حساب دارایی در جریان ساخت انتقال می یابد.  
 - انتقال هزینه شرکت در مناقصه در صورتی که حاضر به عقد قرارداد باشد ۴۳,۰۰۰ ریال است.  
 دفتر پیمانکار:

پیمان در دست اجرا ۴۳,۰۰۰

هزینه شرکت در مناقصه ۴۳,۰۰۰

انتقال هزینه شرکت در مناقصه به حساب پیمان در دست اجرا  
 دفتر کارفرما:

دارایی در جریان ساخت ۴۳,۰۰۰

هزینه مقدماتی طرح ۴۳,۰۰۰

از سر جدول سوم

ب - انعقاد قرارداد با پیمانکار

ب ۱) گرفتن ضمانتنامه حسن انجام تعهدات

پیمانکار هنگام امضای قرارداد پیمانکاری برای تضمین انجام تعهدات خود باید ضمانتنامه‌های معادل ۵٪ مبلغ اولیه پیمان را از بانک اخذ و به کارفرما تسلیم کند. ضمانتنامه یاد شده باید تا تاریخ صورت مجلس موقت معتبر باشد و مدارام که تحویل موقت انجام شده، پیمانکار ملکف است آن را به 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 می کنند.

- پرداخت ۲۰,۰۰۰ ریال بابت کارمزد ضمانتنامه انجام تعهدات

مبلغ وثیقه، ۱۲۰٪ مبلغ ضمانتنامه پس از کسر ۱۰٪ سپرده نقدی

$500,000 \times 10\% = 50,000$

مبلغ سپرده نقدی ضمانتنامه انجام تعهدات

دفتر پیمانکار:

۲۰,۰۰۰

پیمان در دست اجرا

۵۰,۰۰۰

سپرده نقدی ضمانتنامه انجام تعهدات در بانک

۷۰,۰۰۰

وجه نقد

طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۶۰۰,۰۰۰ (۱۹)  
حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۶۰۰,۰۰۰

دفتر کارفرما:

صفتی ندارد

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 فردوم برای عقد قرارداد دعوت می شود.

دفتر پیمانکار:

۱ طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰  
حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰

۲ طرف حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۶۰۰,۰۰۰  
حساب انتظامی - وثیقه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۶۰۰,۰۰۰

۱۲ هزینه ۵۰۰,۰۰۰

وجه نقد ۵۰۰,۰۰۰

دفتر کارفرما:

وجه نقد ۵۰۰,۰۰۰

هزینه مقدماتی طرح ۵۰۰,۰۰۰

ج - برنده مناقصه حاضر به عقد قرارداد نباشد:

هزینه شرکت در مناقصه در دفتر پیمانکار به حساب پیمان در دست اجرا و هزینه مطالبات

۱۸

حساب انتظامی - وبقیه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۴۰۰,۰۰۰  
طرف حساب انتظامی - وبقیه ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۴۰۰,۰۰۰

محاسبه وبقیه:  $۵۰۰,۰۰۰ \times ۲۰\% = ۱۰۰,۰۰۰$   
 $۵۰۰,۰۰۰ + ۱۰۰,۰۰۰ = \underline{۶۰۰,۰۰۰}$

دفتر کار فرما:

حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰  
طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰

الف ۴) انتخاب پیمانکار

کمیسیون مناقصه موقع افتتاح پیشنهادها، ابتدا بایک الف پیمانکاران را باز نموده و پس از بررسی چنانچه مدارک بایک های الف کامل باشد، بایک های ب را که حاوی پیشنهاد قیمت است باز می کند. پس از افتتاح بایک های ب قیمت پیشنهادی هر پیمانکار معین می شود. آنگاه ارقام مزبور از رقم کمتر به بیشتر مرتب شده و در جدول مقایسه پیشنهادها درج می شود. کمیسیون مناقصه از بین پیمانکارهایی که تمامی شرایط مناقصه را دارا باشد و از لحاظ قیمت خارج از اعتدال نباشد، مناسب ترین پیشنهاد را انتخاب و به عنوان برنده مناقصه معرفی می کند. در این مراحل سه وضعیت زیر را برای پیمانکار می توان تصور کرد:

الف - پیمانکار برنده مناقصه نباشد:

دفتر پیمانکار:

طرف حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰  
حساب انتظامی - ضمانتنامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰

چنانچه کادرفنی با توجه به امکانات پیمانکار اجرائی پیمان را بملی و اقتصادی تسخیر دهد، قیمت کل کار را از روی نقشه ها محاسبه و با افزودن سود مورد انتظار به آن پیشنهاد می کند. هر یک از پیمانکاران برای تضمین اجرائی طرح باید ضمانت نامه ای از بانک اخذ و به کارفرما تسلیم کنند. قیمت پیشنهادی پیمانکار برای اجرائی طرح همراه با سایر اسناد و مدارک از جمله ضمانت نامه بانکی در دو پاکت جداگانه - پاکت الف حاوی ضمانت نامه بانکی و کلیه اسناد مناقصه و پاکت ب فقط شامل قیمت پیشنهادی - به کارفرما تسلیم می شود.

بانک ها معمولاً برای صدور ضمانت نامه شرکت در مناقصه و وثیقه غیر نقدی حداقل ۲۰٪ بیس از مبلغ ضمانت نامه، و وثیقه دریافت می کنند. مبلغ ضمانت نامه شرکت در مناقصه معادل ۵٪ مبلغ پیمان است.

- اخذ ضمانت نامه شرکت در مناقصه از پیمانکار و دریافت مبلغ ۱۸,۰۰۰ ریال بابت کارمزد ضمانت نامه شرکت در مناقصه توسط بانک (مبلغ پیمان ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ است)

دفتر پیمانکار:

هزینه شرکت در مناقصه ۱۸,۰۰۰

(بانک) وجه نقد ۱۸,۰۰۰

کارمزد بانک بابت صدور ضمانت نامه شرکت در مناقصه

حساب انتظامی - ضمانت نامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰

طرف حساب انتظامی - ضمانت نامه شرکت در مناقصه ۵۰۰,۰۰۰

گیت صدور ضمانت نامه شرکت در مناقصه

$$10,000,000 \times 5\% = 500,000$$

دفتر کار فرما:

هزینه مقدماتی طرح ۱۵,۰۰۰

و وجه نقد ۱۵,۰۰۰

پرداخت بابت چاپ آگهی دعوت به مناقصه

الف 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 مشخصات طرح مطلع می شوند و در صورتی که مایل به اجرای طرح باشند، اسناد و مدارک مناقصه را از کارفرما یا مهندسان مشاور تهیه و برای بررسی و مطالعه در اختیار کار رفتی خود قرار می دهند.

- پرداخت مبلغ ۲۵,۰۰۰ ریال بابت خرید اسناد و مدارک مناقصه از کارفرما

دفتر پیمانکار:

هزینه شرکت در مناقصه ۲۵,۰۰۰

و وجه نقد ۲۵,۰۰۰

بابت خرید اسناد شرکت در مناقصه

دفتر کار فرما:

در صورت فروش اسناد توسط کارفرما:

و وجه نقد ۲۵,۰۰۰

هزینه مقدماتی طرح ۲۵,۰۰۰

بابت فروش اسناد توسط کارفرما

اگر فروش اسناد توسط کارفرما صورت نگرفته باشد در این قسمت شبی ندارد.

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، برآورد زمان اجرای کار، برآورد مقادیر کار و پیش بینی (تقریباً) مخارج اجرای  
طرح می باشد.

- پرداخت مبلغ ۳۰,۰۰۰ ریال بابت مطالعات تفصیلی طرح

دفتر پیمانکار:

سپتی ندارد

دفتر کارفرما:

هزینه مطالعاتی طرح ۳۰,۰۰۰

و صرف نقد ۳۰,۰۰۰

پرداخت بابت مطالعات تفصیلی طرح

۳- اجرای طرح

الف) ارجاع کار به پیمانکار

الف ۱) دعوت از پیمانکاران برای اجرای طرح

- پرداخت مبلغ ۱۵,۰۰۰ ریال بابت چاپ آگهی دعوت به مناقصه

دفتر پیمانکار:

سپتی ندارد

شناخت اجزای متشکل 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 می شود که مبنای تصمیم گیری در مورد اقدامات بعدی خواهد بود.

### ۱-۳ تهیه طرح مقدماتی

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

پرداخت مبلغ ۲۰,۰۰۰ ریال بابت انجام مطالعات مقدماتی طرح (پرداخت توسط کارفرما)

در دفتر پیمانکار:

نبی ندارد

دفتر کارفرما:

هزینه مقدماتی طرح ۲۰,۰۰۰

(وجه نقد) بانک ۲۰,۰۰۰

پرداخت بابت مطالعات مقدماتی طرح

ج) در مورد معاملات عمده، از طریق انتشار آگهی مزایده عمومی

هیئت ترک مناقصه یا مزایده

در صورتی که مناقصه یا مزایده بنا به دلایلی میسر و یا به مصلحت نباشد، با هیئت سه نفره ای می توان آن را به طریق دیگری به اجرا در آورد. به این هیئت، هیئت ترک مناقصه یا مزایده گویند.

ثبت عملیات مالی قراردادهای بلند مدت بیمائیکاری

مثال: یک شرکت خصوصی طی فرآیند مناقصه، عملیات احداث یک دستگاه ساختمان مورد نیاز خود را طی قرارداد بیمان بلند مدت به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به شرکت بیمائیکاری 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 تصمیم گیری کلی در مورد برنامه ها و شناخت طرح ها و مدیریت آنها می شود.

۱-۲ مطالعات شناسایی طرح

مطالعات این مرحله شامل تحقیقات و بررسی های لازم به منظور تعیین هدف طرح،



- کتبی کلیه اموال و دارائی های طرح های عمرانی به کارفرما

هـ ۱۰) استرداد باقیمانده سپرده حسن انجام کار ( نصف دیگر سپرده)

هـ ۱۱) تصفیه حساب بیهی ای با پیمانکار  
مناقصه و مزایده

مناقصه عبارت است از اقدام برای خرید کالا، اجناس و یا انجام خدمات با حداقل قیمت

ممکن و پیشنهادی توسط فروشندهگان و عرضه کنندگان کالاها و خدمات در بازار.

به دلیل ایجاد رقابت میان فروشندهگان، خریدار قادر به بهره گیری از حداکثر قدرت چانه زنی

خواهد بود. از لحاظ جلوگیری و تشریفات می توان مناقصات را به سه دسته زیر تقسیم بندی

نمود:

۱- مناقصه عمومی: که میان عموم شرکت کنندگان به اجراء در می آید و کلیه سازمان ها حق

شرکت در آن را دارند.

۲- مناقصه محدود: این نوع مناقصه میان تعدادی از داوطلبان و از طریق دعوتنامه

به اجراء در می آید.

۳- مناقصه اختیاری: که مناقصه به یک سازمان یا شخص واگذار می شود.

مزایده، عبارت است از فروش کالاها و اجناس اسقاط و یا زائد به بالاترین قیمت

ممکن که توسط خریداران پیشنهاد شده و به یکی از طریق زیر به اجراء در می آید:

الف) در مورد معاملات جزئی، به بیشترین گزینی ممکن به تشخص و مسئولیت مأمور

فروش

ب) در مورد معاملات متوسط از طریق مراجع

⑪

ج ۴) مخارج اجرائی طرح به وسیله دفتر مرکزی

د) تنظیم و پرداخت صورت وضعیت ها

- ۱) تنظیم صورت وضعیت موقت کارها
- ۲) پرداخت وجه صورت وضعیت کارها
- ۳) انجام کسورات صورت وضعیت ها

ه) تحويل موقت

این قسمت شامل:

- ۱) برصدین کارگاه
  - ۲) ابطال ضمانتنامه و حسن انجام تعهدات
  - ۳) ابطال ضمانتنامه پیش پرداخت
  - ۴) تهیه صورت وضعیت قطعی
  - ۵) تهیه صورت حساب قطعی بیمان
  - ۶) تعیین سوره بیمان و بهای تمام شده دارائی تکمیل شده
- ارائه ضمانتنامه کسور وجه الضمان
- ۷) استرداد نصف سپرده حسن انجام کار
  - ۸) بجزه برداری و نگهداری عملیات موضوع بیمان

ه ۹) تحويل قطعی

۱- تهیه صورت جلسه تحويل قطعی

۱۵

## موارد مهم مندرج در قرارداد بیمه‌ناری

۱- مشخصات طرفین قرارداد

۲- موضوع بیمه

۳- مبلغ بیمه

۴- تغییر مقادیر کار و کارهای جدید

۵- مدت بیمه

۶- تأثیحات و تعهدات بیمه‌نار

۷- تعهدات و اختیارات کارفرما

۸- دوره تضمین کارها

۹- نظارت در اجرای عملیات

۱۰- تعدیل آمارها

۱۱- بیس بینی آموزش نیروی انسانی

۱۲- جبران خسارت

ج) عملیات اجرایی

ج۱) ایجاد کارگاه

ج۲) تخصیص تنخواه گردان به کارگاه

ج۳) مخارج اجرایی طرح به وسیله کارگاه

برای اجرای طرح به سادگی و دقت محاسبه کند. ⑨

مرحله سوم: اجرای طرح

الف) ارجاع کار به پیمانکار

الف ۱) دعوت از پیمانکاران برای اجرای طرح

۱- مناقصه عمومی

۲- مناقصه محدود

۳- ترک مناقصه

الف ۲) فروش یا توزیع اسناد و مدارک مناقصه

الف ۳) شرکت در مناقصه

الف ۴) انتخاب پیمانکار

ب) انعقاد قرارداد پیمائشی

بعد از آنکه پیمانکار از طریق مناقصه عمومی، مناقصه محدود یا ترک مناقصه انتخاب شد

قرارداد پیمائشی بر اساس قیمت پیشنهادی او تنظیم می‌گردد و عملیات اجرایی پیمان

به ترتیب زیر انجام می‌گیرد:

ب ۱) گرفتن ضمانتنامه حسن انجام تعهدات

ب ۲) تنظیم قرارداد پیمائشی

ب ۳) ابطال ضمانتنامه شرکت در مناقصه

ب ۴) تسلیم ضمانتنامه پیش پرداخت

ب ۵) تأدیه پیش پرداخت

۸

- ۱- طراحی تفصیلی و اجرائی طرح
- ۲- بررسی ها
- ۳- تحقیقات
- ۴- کاوش های سطحی و زیر سطحی
- ۵- نقشه برداری ها
- ۶- طراحی و آزمایش تعیین مشخصات فنی طرح
- ۷- مقادیر دقیق کار
- ۸- برنامه زمانبندی اجرائی کار
- ۹- منابع تهیه مصالح
- ۱۰- تهیه نقشه های تفصیلی
- ۱۱- تهیه اسناد و مشخصات اجرائی طرح

## ۲- تهیه اسناد و مدارک مناقصه

این قسمت شامل:

- ۱- شرایط عمومی و خصوصی بیان
- ۲- مشخصات فنی عمومی و خصوصی
- ۳- مقادیر کار و برآورد هزینه اجرائی طرح
- ۴- اسناد براساس آخرین فهرست بها

اسناد و مدارک مناقصه باید به شکلی تنظیم و فراهم گردد که بمانند کار در صورت تمایل به شرکت در مناقصه، بدون هیچ گونه ابهامی بتواند براساس آنها، مبلغ پیشنهادی خود را

⑦

- ۴- امکانات فنی و اجرایی طرح
- ۵- نوع مصالح ساختمانی
- ۶- ماشین آلات و تجهیزات
- ۷- نیروی انسانی
- ۸- سایر امکانات و محدودیت‌ها
- ۹- حجم سرمایه‌گذاری (ریالی و ارزی) و طول مدت اجرای طرح
- ۱۰- تشخیص و بررسی گزینه‌های احتمالی
- ۱۱- توجیه فنی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی (امکان سنجی اولیه)

## ۲- تهیه طرح مقدماتی

این مرحله پس از اتمام و تصویب گزارش شناخت طرح اقدامات مربوط به تهیه طرح مقدماتی بوسیله کارفرما آغاز می‌شود. مطالعات این مرحله شامل:

- ۱- تحقیقات و بررسی‌های لازم برای طراحی
- ۲- تهیه نقشه‌های مقدماتی
- ۳- بررسی مشخصات کلی طرح
- ۴- انجام مطالعات برای گزینه‌یابی
- ۵- انتخاب مناسب‌ترین گزینه و توجیه پذیری آن

## مرحله دوم: مطالعات تفصیلی طرح

۱- تهیه نقشه‌های تفصیلی

این قسمت شامل:

و این امر، مدیریت، حسابداری و حسابداری قرار دادهای پیمانکاری را در سوار می سازد.

۱۰) موضوع عملیات پیمان در دو مرحله صورت و قطعی به کارفرما تحویل می شود.

۱۱) پیمانکار در طول اجرای طرح، به وسیله در قراردادهای مقطوع، با خطرات ذاتی از جمله

حوادث قهری (طبیعی یا بلایای آسمانی) و غیر مترقبه (مانند سیل، زلزله و...) مواجه است.

### مراحل اجرای طرح

مراحل اجرای طرح های بلند مدت پیمانکاری در مؤسسات بخش عمومی و بخش خصوصی تفاوت

ماهیتی و ذاتی ندارد و مؤسسات بخش خصوصی در اجرای عملیات پیمانکاری گامی از

تشریفات مورد عمل بخش عمومی پیروی می کنند. طرح های بلند مدت پیمانکاری معمولاً در

سه مرحله زیر انجام می شود که هر یک از این مراحل شامل اقدامات معینی است:

مرحله اول: مطالعات مقدماتی طرح

مرحله دوم: مطالعات تفصیلی طرح

مرحله سوم: اجرای طرح

مرحله اول: مطالعات مقدماتی طرح

۱- مطالعات شناسایی طرح

مطالعات این مرحله شامل:

۱- تعیین هدف طرح

۲- شناخت اجزای تشکیل دهنده

۳- ورودی و خروجی ها

ویژگی‌های صنعت بیمه تکمیلی :

- ۱) اجرای عملیات موضوع بیمه از طریق عقد قرارداد با بیمه‌گذار و اگذار می‌شود و مدت اجرای طرح معمولاً به بیش از یک دوره مالی می‌رسد.
- ۲) عملیات اجرایی بیمه مستلزم خدمات مشاوره (مطالعه، طراحی و نظارت) است که معمولاً کارفرما یا خود به تنهایی آن را انجام می‌دهد و یا به مهندسان مشاور و اگذار می‌کند.
- ۳) فعالیت‌های بیمه‌نگاری برخلاف فعالیت‌های تولیدی که معمولاً در فضای کارخانه انجام می‌شود، در محل اجرای طرح که کارفرما در اختیار بیمه‌گذار قرار می‌دهد، صورت می‌گیرد.
- ۴) هر قرارداد بیمه‌نگاری معمولاً به ساختن یک دارایی خاص می‌انجامد.
- ۵) قرارداد بیمه‌نگاری پس از انجام تسهیلات مناقصه و در مواردی از طریق ترک مناقصه یا توافق قیمت به بیمه‌گذار و اگذار می‌شود.
- ۶) مبلغ قرارداد به تدریج در طول دوره اجرای طرح از طریق تنظیم صورت وضعیت به بیمه‌گذار پرداخت می‌شود.
- ۷) اگر چه پرداخت مخارج اجرای طرح به عهده بیمه‌گذار است اما کلیه کارها و تدارکاتی که برای آن پرداخت شده است در طول اجرای طرح به کارفرما تعلق دارد.
- ۸) کارفرما برای جبران خسارت‌های احتمالی و اطمینان از مسئولیت پذیری بیمه‌گذار، علاوه بر پوشش‌های بیمه‌ای معمولاً ضمانت‌نامه‌های متعددی نیز از بیمه‌گذار می‌گیرد.
- ۹) مخارج بیمه و مبلغ صورت وضعیت‌های تأیید شده، در طول اجرای طرح انباشته می‌شود.



(۴)

#### ۴- قرارداد براساس مواد دستمزد

این نوع قرارداد مبتنی بر قرارداد امانی است و طبق آن پیمانکار توافق می‌کند عملیات موضوع پیمان را در ازای دریافت دستمزد مستقیم با نرخ ساعتی معین و قیمت مواد و مصالح و سایر مخارجی که کرده است، انجام دهد. پیمانکار نرخ ساعتی دستمزد را براساس بازایافت دستمزد هزینه‌های غیرمستقیم و سود مورد انتظار تعیین می‌کند.

#### ۵- قرارداد مدیریت اجرا

در این نوع قرارداد، پیمانکار در برابر دریافت حق الزحمه معمولاً مقطوع، مدیریت اجرایی طرح را به عهده می‌گیرد. در قرارداد مدیریت اجرا (یا مدیریت پیمان) تأمین مصالح، ماشین آلات و تجهیزات و نیروی انسانی مستقیم و سایر نیازهای انجام کار، به استثنای هزینه مدیریت کار (که به عهده پیمانکار عامل مدیریت است) به عهده کارفرما می‌باشد.

**ویژگی‌های عمومی در قراردادها:** در هر یک از قراردادها می‌توان:

الف) مبلغ قرارداد را براساس تغییر شاخص قیمت‌ها تعدیل کرد.

ب) در طول اجرای طرح، شرایط قرارداد را با توجه به تغییر مقادیر کار یا نوع مصالح، مدت پیمان یا بنا بر رضایت طرفین قرارداد تغییر داد.

ج) برای ایجاد انگیزه و تسهیل پیمانکار به اتمام کار قبل از موعد مقرر، پاداش و برای جلوگیری از تأخیر در اجرای عملیات، جرایی در نظر گرفت.

## ۱- قرارداد براساس واحد بها

در قرارداد براساس واحد بها، پیمانکار تعهد می‌کند، عملیات موضوع پیمان را براساس مبلغ معینی که برای واحد هر کار (مثلاً یک متر خاکبرداری) پیشنهاد کرده است، انجام دهد. در این نوع قرارداد، برای محاسبه ضرب پیمان، مبلغی را که پیمانکار براساس قیمت‌های واحد مورد نظر برای مجموع کار محاسبه و پیشنهاد کرده است، با برآورد مصوب مقایسه می‌کنند و اختلاف آن را به عنوان اضافه یا تخفیف در نظر می‌گیرند. با اعمال این درصد تخفیف یا اضافه بر روی برآورد مصوب، هزینه کار قیمت‌های واحد قرارداد بدست می‌آید.

## ۲- قرارداد مقطوع

در مواردی ممکن است کار مورد نظر یا قسمتی از آن به صورت مبلغ قطعی به پیمانکار واگذار شود. در قرارداد مقطوع، پیمانکار توافق می‌کند عملیات موضوع پیمان را در برابر مبلغی به عنوان بهای کل کار انجام دهد.

## ۳- قرارداد امانی

در این نوع قرارداد، مخارج مجاز یا تعیین شده در قرارداد به پیمانکار پرداخت می‌شود و در ازای خدماتی که انجام داده است، درصد معینی از مخارج یا حق الزحمه‌ای ثابت دریافت می‌کند. قرارداد امانی با روش انجام کار به طور امانی تفاوت دارد. در روش امانی، کارفرما برای اجرای طرح، قراردادی با پیمانکار منعقد نمی‌کند بلکه طرح را با استفاده از عوامل و کارکنان خود اجرا و هزینه‌های مربوط را رأساً پرداخت می‌کند.

## تعریف بیان :

منظور از بیان، اسناد و مدارکی است که طبق شرایط عمومی بیان، از طرف کارفرما، تحویل پیمانکار می‌گردد.

## دستگاه نظارت :

عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی که کارفرما به منظور اجرای تعهداتی که پیمانکار بر طبق مفاد بیان و اسناد و مدارک پیوست آن به عهده گرفته، تعیین و به پیمانکار کتباً معرفی می‌نماید. پیمانکار، موظف است کارها را بر طبق ضوابط و اصول فنی و همچنین بر طبق دستوراتی که دستگاه نظارت در حدود مشخصات اسناد و مدارک پیوست بیان می‌دهد، اجرا کند.

## انواع قراردادهای پیمانکاری

قرارداد پیمانکاری را در صورتی که مخالف قانون نباشد، می‌توان به انواع مختلف بین کارفرما و پیمانکار منعقد کرد. قراردادهای مداول پیمانکاری به شرح زیر است:

- ۱- قرارداد براساس واحد بها
- ۲- قرارداد مقطوع
- ۳- قرارداد امانی
- ۴- قرارداد براساس مواد و دستمزد
- ۵- قرارداد مدیریت اجرا

## حسابداری بیمه‌نکاری ①

### ارکان اصلی بیمه‌نکاری

۱- کارفرما      ۲- بیمه‌نکار      ۳- قرارداد

۱- کارفرما: کارفرما، شخصی حقیقی یا حقوقی است که اجرای عملیات معینی را به بیمه‌نکار واگذار می‌کند. کارفرما که تأمین‌کننده منابع مالی طرح است، برای مطالعه، طراحی و نظارت بر اجرای عملیات موضوع بیمه‌نامه، معمولاً از خدمات مهندسان مشاور بهره‌مندی می‌گیرد. جانشینان یا نمایندگان قانونی کارفرما در حکم کارفرما محسوب می‌شوند.

۲- بیمه‌نکار: بیمه‌نکار، شخصی حقیقی یا حقوقی است که مسئولیت اجرای کامل عملیات موضوع بیمه‌نامه را تا تکمیل‌نهایی آن به عهده می‌گیرد. بیمه‌نکار معمولاً به منظور آسان کردن، اجرای قسمت یا قسمت‌های خاصی از عملیات موضوع بیمه‌نامه (تظیر لوله‌کشی، آهنگری و نقاشی)، قراردادهایی را با اشخاص یا بیمه‌نکاران جزء منعقد می‌کند.

۳- قرارداد: قرارداد، رابطی است بین بیمه‌نکار و کارفرماست که منشأ تعهد و التزام برای طرفین می‌باشد. کارفرما برای انجام دادن موارد زیر معمولاً قراردادهایی را با مؤسسات مشاوره‌ای یا بیمه‌نکاری منعقد می‌کند:

الف- مطالعات بنیادی و تحقیقاتی طرح

ب- تهیه طرح

ج- اجرای طرح

د- نظارت بر اجرای طرح