

محاسبة المقاولات

مقدمة :-

ينقسم عمل شركات المقاولات إلى جزئين
الأول :- هو تشغيل للغير بمعنى قيام شركة المقاولات ببناء منشآت للغير
الثاني :- و هو الاستثمار العقاري بمعنى قيام شركات المقاولات بالبناء لحسابها و بيع ما تقوم ببناءه مثل العمارات السكنية قري سياحية و خلافه

الجزء الأول التشغيل للغير

أولاً:- الأطراف

- 1- شركة المقاولات :- و يطلق عليها المقاول العام وهي الشركة التي أسندت إليها تنفيذ المشروع و هي الجهة الوحيدة المسؤولة أمام العميل أي المالك
- 2- مقاول الباطن :- و هو أحد الجهات التي يقوم المقاول العام بإسناد بعض الأعمال إليه ليقوم بتنفيذها و لا يقع عليه أي مسؤولية أمام العميل حيث أن المسؤول هو المقاول العام
- 3- العميل :- و هو المالك أي الجهة التي أسندت للمقاول العام بتنفيذ المشروع
- 4- الاستشاري :- و هو المراقب علي المشروع من حيث التنفيذ و مختار من قبل العميل و قد يكون هناك أكثر من استشاري في المشروع

ثانياً :- طرق التعرف علي المشروع :- يتم عن طريق

- 1- طرح المناقصات بالجريدة أي الإعلانات
- 2- مبنية علي علاقات شخصية
- 3- ترشيح من استشاري المشروع

ثالثاً :- كيفية الدخول في المناقصات

تقوم شركة المقاولات بشراء كراسة الشروط بالإضافة إلى المقايسة التثمينية و التي تعد من قبل استشاري العميل و اللوحات الهندسية
كراسة الشروط :- و تشمل عقد المقاوله و الشروط العامة من حيث مسئوليات المقاول و التزاماته ، التأمينات ، البرنامج الزمني، الرسوم ، مقاولي الباطن ، الضرائب و الرسوم ، غرامة التأخير و خلافه
معالجة قيمة كراسة الشروط

من حـ / المصاريف العمومية

إلى حـ / الصندوق أو البنك

وفي حالة ارساء المناقصة على الشركة

من حـ / مصروف العمليات (عملية ...)

إلى حـ / المصاريف العمومية

الشروط الخاصة مثل المدة الإضافية للعقد ، الدفعة المقدمة ، المستخلصات الشهرية الجارية ، تحليل تكلفة بنود العقد
المقايسة التثمينية :- يوضح بها بنود التنفيذ و كيفية تنفيذ كل بند و بأدق التفاصيل كالمثال التالي

مشروع إنشاء مبني المدرجات بكلية التجارة

البند	بيان الأعمال	الوحدة	الكمية	الفئة		القيمة	
				قرش	جنيه	قرش	جنيه
5	أعمال الخرسانة المسلحة						
1-5	بالمتر المكعب توريد و عمل خرسانة مسلحة لزوم الأساسات و رقاب الأعمدة تتكون من خلطتها من 3م0.8 زلط سويس نظيف متدرج+3م0.4 رمل مصري حرش نظيف +400 كجم أمتمت بورتلاندي عادي علي ألا يقل إجهاد الكسر لمكعباتها القياسية عن 300كجم/سم2 بعد 28 يوما من الصب مع الهز و الخلط ميكانيكيا و الحديد المستخدم صلب عالي المقاومة (52) و وارد الدخيلة عدا الكانات فهي صلب عادي (37) طبقا للرسومات و في حالة استخدام حديد من نوع آخر يتم إجراء الاختبارات اللازمة قبل استخدامه بمعمل كلية الهندسة . و البند يشمل توريد الخامات و أعمال المصنوعات و إجراء الاختبارات اللازمة و البند لزوم الحوائط الخرسانية أيضا كامل مما جمعه.....	م3	420	0	367	0	154140

محاسبة المقاولات

رابعاً :- إعداد كروت التحليل لكل بند

تقوم شركة المقاولات ببناء علي اللوحات والمقايسة التثمينية بإعداد كارتة تحليل لكل بند لتحديد التكلفة المباشرة له شركة المحروسة للإشاعات المتقدمة قسم الدراسات الفنية و الرسومات

مشروع إنشاء مبني المدرجات بكلية التجارة

رقم البند	البند	الكمية	420.00	الوحدة	م3	معدل الأداء	الفئة	الإجمالي
	المورد							
	المواد							
	حديد تسليح	جنيه/م3	0.102	1.03	1.00	1150.00	120.82	
	زلط	جنيه/م3	0.8	1.03	1.00	40.00	32.96	
	رمل	جنيه/م3	0.4	1.10	1.00	12.00	5.28	
	أسمنت	جنيه/م3	0.4	1.03	1.00	200.00	82.4	
	إضافات	جنيه/م3	1	1	1.00	2.00	2.00	
	مقاول باطن							
	مصنعيه مقاول باطن نجارة	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	13.00	13.00	
	مصنعيه مقاول باطن حدادة	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	11.00	11.00	
	مصنعيه مقاول باطن صب	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	10.00	10.00	
	عمالة موقع							
	عمالة موقع خ- م	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	المعدات و العدة							
	استهلاك هزاز	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	
	خراطه	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	3.00	3.00	
	استهلاك خشب-خ-م أساسات	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	5.00	5.00	
	سلك و مسمار	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	3.50	3.50	
	مصاريف أخرى							
	اختبارات مكعبات و مواد	جنيه/م3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	إجمالي البند						292.96	

بناء علي كروت التحليل يتم وضع السعر المناسب و الذي يظهر بالمقايسة التثمينية ففي المثال السابق بلغت تكلفة بند الخرسانة المسلحة للاساسات و رقاب الأعمدة و الحوائط مبلغ 292.96 جنيه و عليه يوضع نسبة إجمالي هامش ربح (MARK UP) و الذي يختلف من بند لآخر ففي هذا البند إجمالي هامش الربح بلغ 25% و ذلك للوصول إلى سعر البيع لهذا البند و الذي يظهر بالمقايسة التثمينية و هو مبلغ 367 جنيه و هكذا لكل بند إلى أن نصل إلى إجمالي التكلفة مقارنة بإجمالي سعر البيع للمشروع ككل و منه نصل إلى إجمالي هامش الربح لإجمالي المشروع و نفرض انه 17% هذه النسبة يخصم منها بعض المصروفات مثل المصروفات التمويلية و ليكن نسبتها 2% و مصروفات الموقع الغير مباشرة و ليكن 3% و تأمينات اجتماعية 2.16% و ضريبة مبيعات 2.9% و ضريبة أرباح تجارية 1% و بذلك تصبح صافي هامش الربح 5.94% للمشروع ككل بعد أن تقوم شركة المقاولات بإعداد جميع كروت التحليل للبند و تقوم بإرسال المقايسة التثمينية موضح بها الأسعار لكل بند في ميعاد فتح المطاريف حيث يعقد اجتماع لكل شركات المقاولات التي طلبت تنفيذ هذا المشروع ليتم دراسة كل شركة لمعرفة الشركة التي ستقوم بتنفيذ المشروع

خامسا :- ميعاد فتح المطاريف

و هو الميعاد الذي سيتم فيه دراسة شركات المقاولات الطالبة بالتنفيذ و قد يكون علني أمام شركات المقاولات أو سري سري :- حيث تقدم كل شركة المقايسة التثمينية ثم يتم تقييمها عن طريق استشاري المشروع حيث يتم إخطار شركة المقاولات بعد ذلك بالنتيجة

علني :- يقوم كل مندوب من شركات المقاولات بحضور ميعاد فتح المطاريف حيث يحضر معه المقايسة التثمينية و الموضح بها الاسعار التي ستقوم شركة المقاولات بتنفيذها كما يحضر **خطاب ضمان ابتدائي** محدد بمدة سريان و هنا يتم تقييم كل شركة من ناحيتين

1- الناحية الفنية من حيث سابقة الأعمال و المعدات المملوكة للشركة و المهندسين

2- الناحية المالية و الموضحة بالمقايسة التثمينية التي سبق إعدادها

- قد يحدث أن يتم اختيار اكثر من شركة للتنفيذ من ضمن الشركات التي طلبت التنفيذ و هنا يتم عمل ممارسة أي الحصول علي خصم خاص و هي غير قانونية .

- لضمان جدية شركة المقاولات في دخول المناقصة يقوم العميل بطلب إصدار خطاب ضمان كتامين ابتدائي أو قد يتم سداده نقدا و لكن في اغلب الأحوال يتم عن طريق إصدار خطاب ضمان

المعالجة المحاسبية لإصدار خطاب الضمان :- تطلب شركة المقاولات من البنك التابع لها إصدار خطاب ضمان لصالح العميل

يضمن فيه البنك شركة المقاولات أمام العميل في حدود قيمة التامين الابتدائي و التي تتراوح قيمته من 1-2% من قيمة عقد المقاوله يقوم البنك بحجز غطاء نقدي حوالي 15% من قيمة خطاب الضمان و عمولة 3 في الألف عن كل 3 اشهر

مثال :- بفرض وجود عقد بمبلغ 1000000 جنيه قيمة التامين الابتدائي 150000 جنيه بنسبة 1.5% هنا يتم إصدار خطاب ضمان من شركة المقاولات لصالح العميل قيمة خطاب الضمان 150000 جنيه يطلق عليه خطاب ضمان تامين ابتدائي

يقوم البنك بحجز 15% غطاء نقدي و عمولة 3 في الألف عن كل 3 اشهر

الغطاء $150000 \times 100/15 = 22500$ جنيه

العمولة $150000 \times 1000/3 = 450$ جنيه

قيد اليومية

من مذكورين

22500 حـ/بنوك خطابات ضمان (يقفل ميزانية عمومية)

450 حـ/عمولة خطاب ضمان (يقفل الحساب الختامي للمقاولات)

22950 إلى حـ /البنك

- بعد أن يتم اختيار العميل للشركة المنفذة يتم إعداد خطاب إسناد يرسل لشركة المقاولات كما يرسل للبنك حيث يتم رفع التامين الابتدائي إلى تامين نهائي و التامين النهائي فائدته هو ضمان العميل بقيام المقاول العام بتنفيذ الأعمال حتى نهاية المشروع التامين النهائي :- بنسبته 5% من قيمة العقد و قد تكون 10% ترد 5% عند التسليم الابتدائي و الـ 5% الأخرى عند التسليم

النهائي بشرط عدم خصم تامين من مستخلص الإيراد

يقوم البنك بحجز 20% كغطاء نقدي و حوالي 6 في الألف عمولة عن كل 3 اشهر

- قيد اليومية كما سبق شرحه في حالة التامين الابتدائي

- عند قيام شركة المقاولات بالتنفيذ جري العرف علي سداد العميل دفعة مقدمة قبل البدء في التنفيذ و هنا يطلب العميل ايضا خطاب ضمان من شركة المقاولات مقابل الدفعة المقدمة

يقوم البنك بحجز 25% كغطاء نقدي و حوالي 6 في الألف عمولة عن كل 3 اشهر

- قيد اليومية كما سبق شرحه في حالة التامين الابتدائي

مثال:- قامت شركة المحروسة للإتشاءات باستلام شيك دفعة مقدمة بمبلغ 4000000 جنيه من العميل الشركة الأمريكية للصناعات الدوائية و عليه قامت المحروسة بإصدار خطاب ضمان مدته عام من البنك الاهلي لصالح الشركة الأمريكية

القيود

- عند استلام شركة المحروسة لشيك الدفعة المقدمة تجري القيد الاتي

محاسبة المقاولات

من /حـ/ البنك أ، اوراق قبض أ، اوراق قبض بالمحفظة أ، اوراق قبض برسم التحصيل
إلى /حـ/ عملاء دفعة مقدمة

- عند اصدار خطاب الضمان و حجز البنك 25% كغطاء نقدي و حصوله علي العمولة بجري القيد الاتي

$$\text{الغطاء النقدي} = 1000000 \times 100/25 = 4000000 \text{ جنيته}$$

$$\text{العمولة} = 4000000 \times 1000/6 \times 4 = 96000 \text{ مدد}$$

من مذكورين

1000000 /حـ/بنوك خطابات ضمان رقم -

96000 /حـ/عمولة خطاب ضمان رقم -

4000 /حـ/مصرفات خطاب ضمان رقم -

1100000 الي /حـ/البنك

سادسا : قيام شركة المقاولات (المقاول العام) بالتنفيذ

- الحساب الختامي للمقاولات يطلق عليه قائمة استغلال العقود و المقاولات أو أي اسم آخر حيث يتم إقفال جميع المصروفات و الإيرادات المتعلقة بالعمليات به و سيتم الشرح باعتبار أن قائمة استغلال العقود و المقاولات حساب ختامي علي شكل حرق T ثم سيتم التعرف علي شكل قائمة استغلال العقود و المقاولات فيما بعد

- هنا قد تقوم الشركة بتنفيذ بعض الاعمال ذاتيا أي بنفسها فتقوم بشراء المواد اللازمة و العمالة اللازمة لتنفيذ تلك الاعمال
- و في حالات اخري تقوم الشركة بالاتفاق مع جهات اخري يطلق عليها لفظ المقاول الباطن بتنفيذ بنود معينة بالعقد بان تقوم مثلا باسناد الاعمال الكهربائية لاحد مقاولي الباطن او أي بنود أخرى و تستطيع أن تري ذلك من كارثة التحليل السابقة ففي كارثة التحليل السابقة لبند الخرسانة المسلحة ستجد بند لمقاولي الباطن معني ذلك أن هذا البند سيقوم بتنفيذه مقاول باطن مصنعية فقط حيث أن البند يشمل مواد ستقوم شركة المقاولات بتوريدها بنفسها ليقوم المقاول باستخدامها

المقاول الباطن

هي جهة تقوم بتنفيذ بعض البنود المسندة لها من المقاول العام (شركة المقاولات) و ينقسم الي :-
مقاول مصنعيات :- أي ان يقوم المقاول الباطن بتوفير العمالة اللازمة و القيام بالاعمال علي ان تقوم شركة المقاولات بتوفير المواد اللازمة له لتنفيذ البنود المسندة له

مقاول توريد و تركيب :- أي ان يقوم مقاول الباطن بتنفيذ البنود من توريد المواد و توفير العمالة اللازمة لذلك
- مما سبق سنجد أن المصروفات التي سيقوم المقاول العام بصرفها هي عبارة عن 1- مواد ، 2- أعمال مقاولي باطن ، 3- الأجور، 4- مصروفات غير مباشرة أخرى

أولا :- المواد

- هنا يقوم المقاول العام بشراء المواد اللازمة بالبناء و يجب هنا أن نفرق بين هل الشركة تستخدم طريقة الجرد الدوري أم طريقة الجرد المستمر في إثبات قيد الشراء
- يتم الشراء حسب احتياجات كل موقع حيث تخزن المواد به و يتم تحرير اذن اضافة مخازن لكل موقع علي حده و من الممكن تحويل مواد من موقع لآخر حيث يتم تحرير اذن صرف مخازن من الموقع المحول منه الي الموقع المحول اليه و بالتالي الموقع المحول إليه يحرر إذن إضافة مواد من الموقع المحول منه
- الدورة المستندية لعملية الشراء تبدأ من طلب الشراء ، أمر التوريد ، محضر الفحص ، إذن الإضافة

حالة الجرد الدوري

تثبت المشتريات من المواد كمصروفات علي أن تقفل بالكامل بحساب استغلال العقود و المقاولات بغض النظر عن ما تم صرفه فعلا للتشغيل علي أن يتم عمل قيد إثبات تشوينات آخر المدة (مخزون آخر المدة) و ذلك لتحصيل حساب استغلال العقود و المقاولات بما تم صرفه فعلا من المواد

مثال :- في عام 2000 تم شراء 100 طن حديد بمبلغ 120000 جنيته علي الحساب و بفرض انه عند جرد الحديد وجد أن مخزون (تشوينات) اخر المدة بلغ 70 طن و بفرض اتباع طريقة الوارد أولا صادر أولا لتقييم مخزون آخر المدة

محاسبة المقاولات

قيد الشراء

120000 من حـ/ مصروفات العمليات - مون

120000 إلى حـ/ الموردين

في نهاية السنة المالية يتم إقفال حساب المون بالكامل في حساب استغلال العقود و المقاولات بغض النظر عن ما تم صرفه فعلا للتشغيل
قيد الإقفال

120000 من حـ/ حساب استغلال العقود و المقاولات

120000 إلى حـ/ مصروفات العمليات - مون

ولتحميل حساب استغلال العقود و المقاولات بما تم صرفه فعلا من المواد يتم إثبات تشوينات آخر المدة حيث يتم جرد المواد لكل المواقع جرد فعلي ثم يتم تقييمها حسب طريقة التقييم المتبعة (الوارد أولا صادر أولا، الوارد أخيرا صادر أولا ، المتوسط المرجح) علي أن يتم أفضاله في الميزانية العمومية
قيد إثبات تشوينات آخر المدة
70 طن × 1200 = 84000 جنيه

84000 من حـ/ تشوينات آخر المدة

84000 إلى حـ/ حساب استغلال العقود و المقاولات

حساب استغلال العقود و المقاولات

	120000 إلى حـ/ مصروفات عمليات
84000 من حـ/ تشوينات آخر المدة	

مما سبق نجد ان ما تم صرفه من المواد يبلغ $84000 - 120000 = 36000$ جنيهه و هذا ما تم تحميله علي حساب استغلال العقود و المقاولات

مثال :- في عام 2001 تم شراء 50 طن حديد سعر الطن 1250 جنيهه و عند جرد وجد أن رصيد الحديد بلغ 60 طن
قيد الشراء

62500 من حـ/ مصروفات عمليات - حديد

62500 إلى حـ/ الموردين

- خلال عام 2001 سنجد رصيد تشوينات آخر عن عام 2000 أصبحت تشوينات أول خلال عام 2001

مصروفات عمليات - حديد		تشوينات أول	
	62500 إلى موردين		84000 رصيد أول المدة
62500 رصيد		84000 رصيد	
62500	62500	84000	84000

- هنا سيتم إقفال كل من تشوينات أول المدة و مصروفات العمليات بحساب استغلال العقود و المقاولات و للوصول إلى ما تم صرفه فعلا من الحديد سيتم جرد تشوينات آخر المدة و عمل قيد إثبات لها في نهاية السنة المالية في حساب استغلال العقود و المقاولات و عليه فانه سيأخذ الشكل التالي
تشوينات آخر المدة = 60 طن حديد
- التقييم طبقا لطريقة الوارد أولا صادر أولا

محاسبة المقاولات

$$50 \text{ طن} \times 1250 = 62500$$

$$10 \text{ طن} \times 1200 = 12000 \quad \text{تشوينات آخر} = 74500 \text{ جنيه}$$

حساب استغلال عقود و مقاولات

	84000 إلى حـ/تشوينات أول
	62500 إلى حـ/مصاريف عمليات- حديد
74500 من حـ/تشوينات آخر المدة	

و عليه فان ما تم صرفه من الحديد = تشوينات أول + مشتريات - تشوينات آخر
 $72000 = 74500 - 62500 + 84000 =$ جنيه

حالة الجرد المستمر

تثبت المشتريات من المواد كمخزن (اصل) علي أن يتم عمل قيد بالمواد المنصرفة فعلا من المخازن للتشغيل يتم الوصول إلى قيمة المواد المنصرفة من كارتة الصنف و حسب طريقة التسعير المتبعة (الوارد أولا صادر أولا ،الوارد أخيرا صادر أولا ، المتوسط المرجح)

مثال :- في عام 2000 تم شراء 100 طن حديد بمبلغ 120000 جنيه علي الحساب ثم تم صرف عدد 30 طن حديد من الموقع للتشغيل و بفرض اتباع طريقة الوارد أولا صادر أولا لتسعير المنصرف من المواد

قيد الشراء

120000 من حـ/مخزن - حديد (مراقبة مخازن - حديد)

120000 إلى حـ/الموردين

هنا يتم عمل إذن صرف بواسطة أمين المخزن التابع للموقع يرسل صورة منه إلى الإدارة المالية لكي يتم عمل كارتة صنف ليتم تسعيره و عمل قيد بالقيمة المنصرفة

36000 من حـ/مصاريف عمليات - حديد

36000 إلى حـ/مخزن - حديد (مراقبة مخازن - حديد)

ملاحظات علي كارتة الصنف :-

- 1- الاهتمام بوحدة الصرف بحيث تكون وحدة الإضافة هي نفس وحدة الصرف و تكون وحدة الصرف هي ادني وحدة من الممكن الصرف بها
- 2- خانة الوارد تختص بشراء المواد أو المرتجع منها و خانة الصادر تختص بصرف المواد أو المرتجع منها
- 3- تسجيل الإضافة و الصرف حسب تاريخ الإضافة الفعلي و الصرف الفعلي و لا يتم تأجيلها أو تسجيلها في تاريخ آخر غير التاريخ الفعلي
- 4- إذا تم ارتجاع مواد تم صرفها من قبل للتشغيل فيجب تحرير إذن ارتجاع لتلك المواد لكي تسجل بكارتة الصنف كمرتجع و كذلك بالنسبة للمواد المشتراه
- 5- في حالة صرف الحديد يتم تقدير الكمية المنصرفة هندسيا طبقا لم تم تنفيذه و ذلك لصعوبة وزن الكمية المنصرفة عند الصرف

محاسبة المقاولات

مثال :- في عام 2001 تم شراء 50 طن حديد سعر الطن 1250 جنيه ثم تم صرف عدد 60 طن حديد

مخزن - حديد	
	84000 رصيد أول المدة
72000 من حـ/مصاريف عمليات	62500 إلي حـ/الموردين
74500 رصيد (م.ع)	
146500	146500

- هنا سيقوم أمين مخزن المشروع بإعداد إذن صرف مخازن بعدد 60 طن حديد يرسل منه صورة للإدارة المالية لتزويلها بكارثة المخزن الخاصة بالحديد لإيجاد القيمة المنصرفة و ذلك لاعداد القيد

القيد

72000 من حـ/مصاريف العمليات - حديد

72000 إلي حـ/مخزن حديد

مصاريف عمليات - حديد	
	72000 إلي حـ/مخزن - حديد
72000 رصيد	
72000	72000

استغلال عقود و مقاولات	
	72000 إلي حـ/مصاريف عمليات

قيد تحويل مواد من موقع الى موقع اخر

من حـ / مصروف عمليات موقع (ب)
إلى حـ / مصروف عمليات موقع (أ)

حالة ضياع أو سرقة مواد من الموقع

من حـ / ارباح وخسائر
إلى حـ / مصروف عمليات - موقع

حالة بيع مواد زائدة عن حاجة الموقع (بربح)

من حـ / الصندوق او الخزينة
إلى مذكورين
حـ / مصروف عمليات موقع ...
حـ / ارباح وخسائر (ربح)

حالة وجود مواد باقية بالموقع اخر السنة المالية ولم يتم استخدامها

من حـ / مخزن مواد (مراقبة مخزون مواد)
إلى حـ / مصروف عمليات موقع

ثانياً:- أعمال مقاولي الباطن

تقوم شركة المقاولات و هي المقاول العام بالاتفاق مع مقاولي باطن لتنفيذ بعض الأعمال و قد ينقسم عقد مقاول الباطن إلى مقاول باطن مصنعية أي توفير العمالة فقط دون المواد علي أن يقوم المقاول العام بتوفير المواد له أو قد يكون عقد مقاول الباطن يشمل التوريد و التركيب أي توفير المواد و العمالة و كل هذا يذكر بالعقد

- يتم عمل عقد بين المقاول العام و مقاول الباطن يبين به جميع الشروط من خصومات بالعقد مثل خصم ضرائب أو تأمين أعمال أو أي خصومات أخرى ، طريقة السداد ، المقايسة و فئاتها و كمياتها

عقد مقاول باطن

انه في يوم الثلاثاء الموافق 2000/9/26 قد تم الاتفاق بين كل من :

1- شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة ومقرها الرئيسي قطعة رقم 1 بلوك 21 المنطقة الصناعية الثانية - برج العرب ومحلها القانوني المختار للمخاطبات هو خلف 156 شارع النهضة - كفر عبده - رشدي ويمثلها المهندس / محمد عبد الكريم عضو مجلس الإدارة المنتدب.

(طرف أول).....

2- السادة / شركة الجندي للمقاولات ومقرها في 82 شارع الطيار أحمد سعود- بولكلي- الإسكندرية بطاقة ضريبية رقم 4620 ملف ضريبي رقم 1/8 / 5/829/410 مأمورية ضرائب الرمل أول ويمثلها السيد المهندس/ إيهاب محمد الجندي بطاقة ع رقم 109837 سجل مدني الرمل تاريخ صدورها 1995/6/27 محافظة الإسكندرية ، بصفته مقاول الأعمال الاعتيادية لخزان الوقود.

(طرف ثان).....

يطلق على الطرف الأول في هذا التعاقد لفظ (المقاول العام) وعن الطرف الثاني لفظ (مقاول باطن). وعن الشركة الأمريكية المصرية للصناعات الدوائية لفظ (المالك) وعن المكتب الاستشاري الأفريقي دار الهندسة - مصر لفظ (الاستشاري).

تمهيد

حيث أن الشركة الأمريكية المصرية للصناعات الدوائية قد تعاقدت مع الطرف الأول (المقاول العام) على تنفيذ الأعمال المتكاملة لمشروع مصنع الشركة الأمريكية المصرية للصناعات الدوائية طبقاً للرسومات الفنية الموضوعة بمعرفة الاستشاري ، وحيث أن الطرف الثاني مقاول متخصص في الأعمال الاعتيادية لخزان الوقود وقد قام بالإطلاع على الرسومات والمواصفات الفنية وتقرير الجسات المعد بواسطة الدكتور/ محمود عبد الفتاح والشروط العامة ومعاينة الموقع النافية للجهالة وقدم عرض لتنفيذ تلك الأعمال للطرف الأول ووافق الطرف الأول على هذا العرض وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما بالصفة الموضحة أعلاه اتفق الطرفان على ما يلي:

البند الأول

يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

البند الثاني

إجمالي قيمة التعاقد 31760.00 جم (فقط واحد وثلاثون ألفاً وسبعمائة وستون جنيهاً لا غير) طبقاً للأسعار المرفقة لكلا العرضين وتعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد أما أسعار البنود فهي كالمقايسة المرفقة مع هذا العقد وهي أسعار ثابتة نظل سارية لحين الانتهاء من الأعمال موضوع التعاقد بدون أي حق في زيادتها لأي سبب من الأسباب أو المطالبة بأية علاوات وهذه الأسعار غير شاملة التأمينات الاجتماعية علي عمال الطرف الثاني.

البند الثالث

قام الطرف الثاني بوضع أسعاره النهائية بعد إطلاعه ومراجعته لأعمال والرسومات التنفيذية وتقرير الجسات والموصفات الفنية.

البند الرابع

يتكفل الطرف الأول بالتأمينات الاجتماعية عن العملية ككل كما يقوم الطرف الأول بتوريد ضريبة المبيعات على المقاول طبقاً لإحكام القانون باعتباره المقاول العام.

البند الخامس

الخصومات التي تتم بالمستخلص:

- 3% ضرائب.
- 5% تأمين ضمان أعمال تصرف بعد التسليم الابتدائي

البند السادس

طريقة الدفع:

- سداد دفعة مقدمة 20 %
- مستخلصات شهرية تدفع للطرف الثاني طبقاً للكميات التي يعتمدها الطرف الأول وتدفع للطرف الثاني فور اعتمادها.

البند السابع

جميع الأعمال تتم تحت أشرف المقاول العام وأي أعمال ترفض من قبل جهاز الإشراف يجب على الطرف الثاني تعديلها وذلك على نفقته وبدون أي زيادة في الوقت أو الأسعار ويحق للطرف الأول تعديلها خصماً من مستحقات الطرف الثاني لدى الطرف الأول.

البند الثامن

يلتزم الطرف الثاني باتخاذ كافة الاحتياطات والقواعد اللازمة لمنع ما يحدث أثناء سير العمل من ضرر للأرض المجاورة أو المرافق من طرق ومجارى ومواسير مياه أو كهرباء وتليفونات كما يلتزم بسداد أجور عمالة وليس لأي من هؤلاء حق الرجوع على الطرف الأول بأي شئ يتعلق بذلك.

البند التاسع

يلتزم الطرف الثاني بإنهاء الأعمال موضوع هذا العقد في فترة لا تزيد عن 5 أشهر عمل بحد أقصى.

البند العاشر

يحق للطرف الأول بالتنسيق مع الطرف الثاني تعديل خطة العمل لآية مستجدات تطرأ على المشروع.

البند الحادي عشر

يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة عن عماله وسلامتهم ويتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على الموقع و موجوداته والقيام بنظافته وعدم ترك أي مخلفات يكون متسبباً فيها.

البند الثاني عشر

إذا أخل الطرف الثاني بالجدول الزمني المحدد له إخلالاً ينتج عنه تأخير الطرف الأول عن التزاماته قبل المالك أو تأخير أو إعاقة للأعمال الأخرى التي يقوم بها الطرف الأول يتحمل الطرف الثاني ذلك التأخير وما ينتج عنه من التزامات تحملاً كاملاً بما فيها غرامات التأخير التي تقع على الطرف الأول نتيجة لذلك التأخير والذي تساوى 1000.00 جنية (ألف جنية مصري لاغير) لليوم الواحد.

البند الثالث عشر

يحق للمقاول العام سحب العمل من مقاول الباطن في أي حالة من الحالات الآتية :

1) إذا أفلس المقاول لا قدر الله أو قدم طلب إشهار لإفلاسه أو إذا ثبت إعساره أو تحت تصفية شركته.

محاسبة المقاولات

2) إذا أخل مقاول الباطن بأي شرط من شروط هذا العقد أو مخالفته للمواصفات ولم يسرع في إصلاحه خلال ثلاثة أيام من تاريخ تكليفه بذلك بحيث لا يؤثر على أبعاد تسليم الأعمال.

3) إذا توقف مقاول الباطن عن العمل دون أسباب قهرية أو تبين أن تنفيذ الأعمال يتم على نحو يخشى معه عدم الانتهاء في الموعد المحدد على أن يخطر بذلك من قبل الطرف الأول بخطاب موصى عليه ويكون للطرف الأول الحق بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ الأخطار فسخ هذا العقد دون إجراءات ثم إسناد الأعمال إلي مقاول آخر وفي هذه الحالة يتم الصرف على تنفيذ الأعمال على حساب المقاول الباطن ويتم حصر الأعمال التي قام بتنفيذها قبل سحب العملية منه بمعرفة مهندس الطرف الأول وبحضور الطرف الثاني أو من ينوب عنه فإذا لم يحضر أو امتنع الأخير عن الحضور قام مهندس الطرف الأول بعملية الحصر ويتحمل الطرف الثاني الزيادة في فروق الأسعار بالنسبة للأعمال التي ينفذها المقاول الجديد.

البند الرابع عشر

في حالة حدوث أي خلاف لا قدر الله بين الطرفين يتم اللجوء إلى التحكيم الذي يكون ملزم للطرفين ويتم من خلال لجنة تحكيم من نقابة المهندسين تتكون مما يلي:

- 1- محكم يختاره الطرف الأول.
- 2- محكم يختاره الطرف الثاني.
- 3- رئيس لجنة التحكيم تختاره الشعبة المدنية بنقابة المهندسين وتعد اللجنة بناء على طلب أي من الطرفين للنظر في الموضوع وتكون أحكامه ملزمة للطرفين.

البند الخامس عشر

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

طرف ثاني

طرف أول

السيد المهندس / محمد عبد الكريم

م	البند	الوحدة	الكمية	الفئة	الإجمالي
1	بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخارج الموقع	م3	2600	5.95	15470.00
2	بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	م3	30	5.00	150.00
3	بالمتر المسطح مباين نصف طوبة مع عمل أكتاف كل 2 متر طولي	م2	30	4.5	120.00
4	بالمتر المسطح بياض تخشين للمباين قبل طبقة العزل	م2	40	3	120.00
5	بالمتر المسطح عمل دفره أسمنتية سمك 5 سم لزوم مصنعيه طبقة العزل الأفقية	م2	200	0.50	100.00
6	بالمتر المكعب حداده وصب اللبشه	م2	100	25	2500.00
7	بالمتر المكعب حداده ونجارة لزوم حوائط الخزان	م3	150	50	750.00
8	بالمتر المسطح مباين سمك نصف طوبه لزوم حماية طبقة العزل الرئيسية	م2	250	4.50	1125.00
9	بالمتر المكعب ردم بالرمال الموردة بمعرفة سيادتكم والردم على طبقات سمك الطبقة 30 سم مع الدك والغمر بالمياه.	م3	1700	2.75	4675.00
	فقط وقدره واحد وثلاثون ألفاً وسبعمائة وستون جنيهاً لا غير				31760.00

- يتم الاتفاق مع أحد مقاولي الباطن علي تنفيذ بعض البنود بالعقد و يتم تحرير عقد بين المقاول العام و مقاول الباطن كالموضح صورته بأعلى و قد يتم الاتفاق علي سداد دفعة مقدمة للمقاول تصرف بنسبة معينة من قيمة عقد المقاول و طبقاً للعقد السابق كانت الدفعة بنسبة 20 % علي أن يتم استهلاك الدفعة المقدمة بنفس النسبة من كل مستخلص مقاول الباطن

قيمة الدفعة المقدمة $31760 \times 20\% = 6352$ جنيه

القيود

6352 من حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة
6352 إلى حـ/البنك أو أوراق دفع

ملحوظة :- في حالة سداد دفعة مقدمة من المفروض أن يطلب المقاول العام من مقاول الباطن ضمان لهذه الدفعة بان يطلب خطاب ضمان دفعة مقدمة أو شيك بنكي بنفس القيمة من مقاول الباطن (عند استلام خطاب الضمان لا يوجد قيد له)

- بعد ذلك يبدأ مقاول الباطن العمل بالموقع ثم يتم إعداد مستخلص شهري أو نصف شهري حسب الاتفاق حتى يتم محاسبة مقاول الباطن و المستخلص يعد من قبل مقاول الباطن و يراجع من مهندس الموقع طبقاً لحصر الكميات المنفذة بالفعل بالموقع

كما انه يجب مراجعة الكميات المنفذة من مقاول الباطن مع مستخلص الإيراد طبقاً للكميات التي اعتمدها استشاري المشروع

- من المفروض أن يعد مستخلص مقاول الباطن بواسطة المقاول علي المطبوعات الخاصة به إلا انه في اغلب الأحوال مقاول الباطن هم أشخاص لا يعرفون الكتابة و القراءة و بالتالي يعد المستخلص بواسطة المقاول العام علي مطبوعاته كالموضح فيما بعد

- يجب أن يراجع مستخلص المقاول من الناحية المحاسبية لكل من بنود المستخلص ، الخصومات ، الاعتمادات المطلوبة علي كل مستخلص ، السابق صرفه ، العمليات الحسابية

محاسبة المقاولات

- من المستخلص السابق نجد أن مقاول الباطن قام بتنفيذ أعمال قيمتها 8985 جنيه و هذه القيمة تسجل كمصروفات في دفاتر المقاول العام (شركة المقاولات) بالإضافة إلى الخصومات

التقيد

8985 من حـ/ مصروفات عمليات - أعمال مقاولي باطن

إلى مذكورين

89.85 حـ/ ضرائب خصم من المنبع - من الغير

449.25 حـ/ تأمين أعمال مقاولي باطن

1797 حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

6648.9 حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مصروفات عمليات - مقاولي باطن		مقاولي باطن دفعة مقدمة	
	8985 إلى حـ/ مذكورين	1797 من حـ/ مصروفات عمليات	6352 إلى حـ/ البنك
8985 رصيد		4555 رصيد	
8985	8985	6352	6352

تأمين أعمال مقاولي باطن		مصلحة ضرائب خصم من الغير	
449.25 من حـ/ مصروفات عمليات		89.85 من حـ/ مصروفات عمليات	
	449.25 رصيد		89.85 رصيد
449.25	449.25	89.85	89.85

مقاولي باطن	
6648.9 من حـ/ مصروفات عمليات	4648.9
	2000 رصيد
6648.9	6648.9

- بفرض سداد دفعة من المستحق قدرها 4648.9 بشيك

التقيد

4648.9 من حـ/ مقاولي باطن

4648.9 إلى حـ/ البنك

ملاحظة :- مستخلص مقاول الباطن يعد بطريقة متلاحقة أي أن المستخلص يقرأ الكميات من بداية العمل حتى تاريخ إعداد كل مستخلص و عليه عند إعداد مستخلص رقم 2 سيأخذ الشكل التالي

محاسبة المقاولات

- عند إعداد قيد المستخلص رقم 2 يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم 1 و لا يجب إعداده من خانة خلال المدة

6295 = 8985 - 15280	أعمال مقاولي باطن
62.95 = 89.85 - 152.8	ضرائب خصم من المنبع
314.75 = 449.25 - 764	تأمين أعمال مقاولي باطن
1259 = 1797 - 3056	مقاولي باطن دفعة مقدمة

القيد

6295 من حـ/ مصروفات عمليات - أعمال مقاولي باطن

إلى مذكورين

62.95 حـ/ ضرائب خصم من المنبع

314.75 حـ/ تأمين أعمال مقاولي باطن

1259 حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

4658.3 حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مصرفات عمليات - مقاولي باطن		مقاولي باطن دفعة مقدمة	
	8985 إلى حـ/ مذكورين	1797 من حـ/ مصروفات عمليات	6352 إلى حـ/ البنك
	6295 إلى حـ/ مذكورين	1259 من حـ/ مصروفات عمليات	
15280 رصيد		3296 رصيد	
15280	15280	6352	6352

تأمين أعمال مقاولي باطن		مصلحة ضرائب خصم من الغير	
449.25 من حـ/ مصروفات عمليات		89.85 من حـ/ مصروفات عمليات	
314.75 من حـ/ مصروفات عمليات		62.95 من حـ/ مصروفات عمليات	
	764 رصيد		152.8 رصيد
764	764	152.8	152.8

مقاولي باطن	
6648.90 من حـ/ مصروفات عمليات	4648.90
4658.30 من حـ/ مصروفات عمليات	
	6658.30 رصيد
11307.20	11307.20

ملاحظات :-

1- في بعض الأحيان يقوم مقاول الباطن باستخدام مواد من المقاول العام وذلك في حالة إذا كان عقد مقاول الباطن توريد و تركيب ففي هذه الحالة يتم خصم قيمة المواد علي مقاول الباطن و ذلك من خلال إذن صرف المخازن و ذلك نظرا لان فئة مقاول الباطن الظاهرة بالمستخلص تشمل توريد و تركيب و نظرا لانه قام مقاول الباطن باستخدام المواد من المقاول العام فإنها تخصم عليه

القييد (جرد مستمر)

من حـ/مقاولي باطن

إلى حـ/مخزن مواد (مراقبة مخزون مواد)

القييد (جرد دوري)

من حـ/مقاولي باطن

إلى حـ/مصارييف عمليات - مون

2- قد يستخدم مقاول الباطن عمالة من الموقع خاصة بالمقاول العام و حيث انه المقاول العام هو المسؤول بسداد اجر هذه العمالة في هذه الحالة يقوم المقاول العام بسداد هذا الأجر بالخصم علي مقاول الباطن و يتم الخصم بإحدى طريقتين

الطريقة الأولى

- أن يتم الخصم علي مقاول الباطن عند سداد الأجور من عهدة الموقع و بالتالي يكون تسجيل قيد العهدة كالاتي

القييد

من حـ/مقاولي باطن (بقيمة اجر العامل الذي تم استخدامه)

إلى حـ/ العهد

علي أن يظهر ذلك الخصم بمستخلص المقاول و بالتالي لا يتم إجراء قيد بالخصم الظاهر بالمستخلص

الطريقة الثانية

- أن تسجل تلك الأجور في العهدة كأجور عمالة علي أن يظهر ذلك الخصم بمستخلص المقاول و بالتالي يتم إجراء قيد بالخصم الظاهر بالمستخلص

قيد تسجيل الأجور

من حـ/مصروفات عمليات - أجور عمالة

إلى حـ/العهد

قيد الخصم الظاهر بالمستخلص

من حـ/مقاولي باطن (بقيمة اجر العامل الذي تم استخدامه و الظاهر بالمستخلص)

إلى حـ/ مصروفات عمليات -أجور عمال

ملحوظة :- من الممكن إجراء المعالجة السابقة في حالة الأجور في معالجة المواد

محاسبة المقاولات

- عند إعداد قيد المستخلص رقم 3 يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم 2 و لا يجب إعداده من خانة خلال المدة

أعمال مقاولي باطن	18490 - 15280 = 3210
ضرائب خصم من المنبع	184.90 - 152.80 = 32.10
تأمين أعمال مقاولي باطن	924.50 - 764 = 160.50
مقاولي باطن دفعة مقدمة	3698 - 3056 = 642
تشوينات	2800
القيد	

من مذكورين

3210 حـ/ مصروفات عمليات - أعمال مقاولي باطن

2800 حـ/ مقاولي باطن تشوينات

إلى مذكورين

32.10 حـ/ ضرائب خصم من المنبع

160.50 حـ/ تأمين أعمال مقاولي باطن

642 حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

5175.40 حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مصرفات عمليات - مقاولي باطن		مقاولي باطن دفعة مقدمة	
	8985 إلى حـ/ مذكورين	1797 من حـ/ مصروفات عمليات	6352 إلى حـ/ البنك
	6295 إلى حـ/ مذكورين	1259 من حـ/ مصروفات عمليات	
	3210 إلى حـ/ مذكورين	642 من حـ/ مصروفات عمليات	
18490 رصيد		2654 رصيد	
18490	18490	6352	6352
تأمين أعمال مقاولي باطن		مصلحة ضرائب خصم من الغير	
449.25 من حـ/ مصروفات عمليات		89.85 من حـ/ مصروفات عمليات	
314.75 من حـ/ مصروفات عمليات		62.95 من حـ/ مصروفات عمليات	
160.5 من حـ/ مصروفات عمليات		32.1 من حـ/ مصروفات عمليات	
	924.5 رصيد		184.9 رصيد
924.5	924.5	184.9	184.9
مقاولي باطن تشوينات		مقاولي باطن	
	2800 إلى مذكورين	6648.9 من حـ/ مصروفات عمليات	4648.9
		4658.3 من حـ/ مصروفات عمليات	
		5175.4 من حـ/ مصروفات عمليات	
2800 رصيد			11833.7 رصيد
2800	2800	16482.6	16482.6

محاسبة المقاولات

- عند إعداد قيد المستخلص رقم 4 يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم 3 و لا يجب إعداده من خانة خلال المدة

1125 = 18490 - 19615	أعمال مقاولي باطن
11.25 = 184.9 - 196.15	ضرائب خصم من المنبع
56.25 = 924.5 - 980.75	تأمين أعمال مقاولي باطن
225 = 3698 - 3923	مقاولي باطن دفعة مقدمة
700- = 2800 -2100	تشوينات
	القيد

من مذكورين

1125 حـ/ مصروفات عمليات - أعمال مقاولي باطن

إلى مذكورين

11.25 حـ/ ضرائب خصم من المنبع

56.25 حـ/ تأمين أعمال مقاولي باطن

225 حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

700 حـ/ مقاولي باطن تشوينات

132.5 حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مصروفات عمليات - مقاولي باطن

مقاولي باطن دفعة مقدمة

	8985 إلى حـ/مذكورين
	6295 إلى حـ/مذكورين
	3210 إلى حـ/مذكورين
	1125 إلى حـ/مذكورين
19615 رصيد	
19615	19615

6352 إلى حـ/البنك	1797 من حـ/ مصروفات عمليات
	1259 من حـ/ مصروفات عمليات
	642 من حـ/ مصروفات عمليات
	225 من حـ/ مصروفات عمليات
	2429 رصيد
6352	6352

تأمين أعمال مقاولي باطن

مصلحة ضرائب خصم من الغير

449.25 من حـ/مصروفات عمليات	
314.75 من حـ/مصروفات عمليات	
160.5 من حـ/مصروفات عمليات	
56.25 من حـ/مصروفات عمليات	
	980.75 رصيد
980.75	980.75

89.85 من حـ/مصروفات عمليات	
62.95 من حـ/مصروفات عمليات	
32.1 من حـ/مصروفات عمليات	
11.25 من حـ/مصروفات عمليات	
	196.15 رصيد
196.15	196.15

محاسبة المقاولات

مقاولي باطن تشوينات		مقاولي باطن	
700 من حـ/ مصروفات عمليات	2800 إلى مذكورين	6648.9 من حـ/ مصروفات عمليات 4658.3 من حـ/ مصروفات عمليات 5175.4 من حـ/ مصروفات عمليات 132.5 من حـ/ مصروفات عمليات	4648.9
2100 رصيد			11966.2 رصيد
2800	2800	16615.1	16615.1

4- أي خصومات تخصم علي مقاول الباطن يجب أن تظهر بمستخلصه حتى نصل إلى المبلغ الصحيح المستحق صرفه للمقاول .

5- يجب أن يتم مراجعة فئات مستخلص مقاول الباطن طبقا للعقد المبرم بين مقاول الباطن و المقاول العام و أيضا مراجعة الخصومات من حيث خصم الضرائب 1% خصم تامين الأعمال خصم الدفعة المقدمة أن وجدت يجب مراجعة الاعتمادات المطلوبة من المكتب الفني و مدير المشروعات .

6- يجب أن نتعاقد مع مقاولي باطن بصفة قانونية بان يكون للمقاول بطاقة ضريبية حتى لا يقع المقاول العام حتى المسائلة الضريبية .

7- يجب أن يتم التوقيع علي عقد مقاول الباطن من مقاول الباطن نفسه

8- قد نجد أن هناك بعض التعليقات التي تتم علي مقاول الباطن لأي سبب من الأسباب كان يوجد مثلا بند بمستخلص المقاول غير معتمد و بالتالي لا يجوز صرفه إلا بعد اعتماد فئة البند و بالتالي يتم تعليقه قيمة هذا البند حتى يتم اعتماده من المكتب الفني
القيود

من حـ/مقاول باطن

إلي حـ/مقاولي باطن تعليقات

- نجد هنا انه تم خصم قيمة البند الذي تم عليته من مقاول الباطن و في نفس الوقت تم إنشاء حساب آخر كالنترام علي المقاول العام و لكن لا يتم الصرف عليه حتى يتم تسويته و يقفل في حساب المقاول مرة أخرى كان يتم اعتماد البند الذي تم تعليقه و بالتالي يكون القيد الرد

من حـ/مقاول باطن تعليقات

إلي حـ/مقاول باطن

ثالثا : أجور عمال اليومية

1- يتم صرف أجور عمال المياومة و الخاصة بالمقاول العام كل أسبوع أو حسب ما يراه المقاول العام و يتم الصرف من عهدة الموقع (سيتم شرح عهدة الموقع فيما بعد)

2- يجب الحصول علي صورة البطاقة الشخصية لعامل المياومة بسبب انه يتم السؤال عنها من مأمور ضرائب كسب عمل

محاسبة المقاولات

3- يتم إعداد كشوف عمالة موقع عليها من العامل عندما يتم قبضه عليها و سراكي لكل عامل خلال الأسبوع
يتم اعتمادها من مهندس الموقع

شركة الخروسة للإنشاءات المتقدمة
ش.م.م.0.

كشف عمالة

م	الاسم	المهنة	عدد الأيام	الفئة	الإجمالي	خصومات	الصافي	التوقيع
1	محمد عبد القادر	عامل	5	15	75	-	75	
2	محمد سامي	عامل	6	15	90	-	90	
3	<u>إبراهيم جابر</u>	عامل	6	15	90	-	90	
4	السيد متولي	نحار	5	25	125	-	125	
5	طار السيد	نحات	5	25	125	-	125	
							505	

مدير المشروع

مهندس الموقع

قيد اليومية

505 من حـ/مصرفات عمليات-أجور عمال

505 إلى حـ/العهد

4- يتم تثبيت يوم من كل أسبوع يتم قبض العمالة فيه عن الأسبوع بالكامل .

رابعا :- المصروفات غير المباشرة

هي أي مصروفات أخرى لا توجد بكارثة التحليل حيث أن كارثة التحليل تعبر عن المصروفات المباشرة فقط مثل مصروفات السيارات من بنزين و صيانة و إهلاك مصروفات الموقع من ضيافة و نظافة و أدوات مكتبية و مطبوعات تصوير و طبع و خلافه

1- التأمينات الاجتماعية علي عمالة الموقع

طبقا لقانون التأمينات الاجتماعية يجب علي المقاول العام القيام بسداد تأمينات اجتماعية علي عمالة الموقع و نتحدد بنسبة العمالة بالعقد فقد تكون هذه النسبة 3.16%، 2.7%، 2.16%، 00% و يتم السداد هذه التأمينات بإحدى طريقتين

أ- أن يتم سداد التأمينات مع كل مستخلص إيراد حيث يؤجل العميل سداد المستحق عن مستخلص الإيراد حتى يتم سداد التأمينات الاجتماعية و الحصول علي الشهادة الدالة علي السداد

محاسبة المقاولات

قيمة التأمينات = حجم عمل مستخلص الإيراد × نسبة التأمينات المقررة علي المشروع
القيد

من حـ/مصرفات العمليات - تأمينات اجتماعية
إلى حـ/ بنك، صندوق

ب- أن يقوم العميل بحجز قيمة التأمينات الاجتماعية من المستحق من مستخلص الإيراد علي أن يتم ردها عند استلامه للشهادة الدالة علي السداد
قيد الحجز

من حـ/مبالغ محتجزة لدي العملاء (اصل)
إلى حـ/العملاء

و عند سداد التأمينات الاجتماعية و الحصول علي الشهادة الدالة علي السداد و تسليمها للعميل يتم إجراء القيد الآتي

من حـ/العملاء

إلى حـ/مبالغ محتجزة لدي العملاء

ملحوظة :- التأمينات الاجتماعية تستحق فور اعتماد المستخلص بغض النظر عن السداد
قيد الاستحقاق

من حـ/مصرفات عمليات - تأمينات اجتماعية
إلى حـ/مصرفات مستحقة

2- المصروفات التمويلية

في حالة حصول المقاول العام علي أحد المشروعات للتنفيذ و لعدم وجود السيولة اللازمة لتمويل المشروع يطلب المقاول العام من أحد البنوك تمويل هذا المشروع في مقابل أن يتنازل للبنك عن جميع مستحقاته بهذا المشروع حيث تكون الشيكات المستلمة من العميل تحرر باسم البنك و لصالح المقاول العام بان يذكر في الشيك ادفعوا لامر البنك الأهلي المصري لصالح شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة و يتم التمويل بنسبة معينة من حجم التعاقد علي أن يحجز البنك من كل شيك محصل من العميل هذه النسبة علي أن تترك النسبة الباقية للمقاول العام للتصرف بها

فبفرض أن حجم العمل في أحد المشاريع بلغ 2000000 جنية و قد طلب المقاول العام من أحد البنوك تمويل هذا المشروع علي أن يقوم البنك بتمويل المشروع بنسبة 70% من حجم العمل
مبلغ التمويل = $2000000 \times 70\% = 1400000$ جنية

أي أن المقاول العام له الحق في سحب مبالغ لا تتعدي مبلغ التمويل و البالغ 1400000 جنية و بفرض أن المقاول العام قام بتحصيل عدد 3 شيكات علي فترات متباعدة

قيمة الشيك الأول 600000 جنية و الشيك الثاني 300000 جني و الشيك الثالث 1100000 جنية بحيث يصبح المحصل 2000000 جنية و هو يساوي قيمة التعاقد

هنا يقوم البنك بحجز نسبة التمويل من الشيك الأول

$600000 \times 70\% = 420000$ جنية و يترك مبلغ 180000 جنية تحت تصرف المقاول العام

$300000 \times 70\% = 210000$ جنية و يترك مبلغ 90000 جنية تحت تصرف المقاول العام

محاسبة المقاولات

$110000 \times 70\% = 770000$ جنيته و يترك مبلغ 330000 جنيته تحت تصرف المقاول العام
إذا ما قام البنك بحجزه $= 770000 + 210000 + 420000 = 1400000$ جنيته و هو يعادل قيمة التمويل
الممنوح من البنك للعميل

- في سبيل هذا يقوم البنك باحتساب فوائد علي الرصيد المكشوف كما يحصل علي عمولة تنازل عن كل
شيك محصل بنسبة 5 في الألف من قيمة الشيك المحصل

القيد

من حـ/مصاريف عمليات - مصروفات تمويلية
إلى حـ/البنك

3- ضريبة المبيعات

في حالة نشاط المقاولات يتم المحاسبة بالاتفاقيات الحكمية بان يتم تحصيل نسبة ثابتة (2.9%، 2.2%، 2.2%)
من العميل و توريدها مباشرة إلى مصلحة الضرائب علي المبيعات و بالتالي ما يتم سداده من ضريبة
المبيعات علي المدخلات من كيماويات و طوب و حديد وخلافه يعتبر تكلفة تضاف علي تكلفة هذه البنود حيث
إنها لا يتم استردادها

مثال:- تم شراء حديد بمبلغ 10000 و تم سداد ضريبة مبيعات 500 جنيته

القيد

10500 من حـ/مصاريف عمليات - حديد
10500 إلى حـ/الموردين

4-الاهلاكات :- يوجد بكارثة تحليل البنود اهلاكات تقديرية إلا انه في التطبيق العملي يتم الأخذ بالإهلاك
المحاسبي طبقا لما موجود فعلا

- لاحظ أن الأخشاب بشركة المقاولات تعتبر من الأصول الثابتة نظرا لاستخدامها أكثر من مرة و أكثر من
سنة في التشغيل وإهلاك الخشب يتم احتسابه بطريقة إعادة التقدير و لا يستخدم في قيد الإهلاك مجمع
الإهلاك أي انه يتم إهلاك الخشب بالطريقة المباشرة كما من الممكن تقدير إهلاك الخشب طبقا للتقديرات
الهندسية و التي نحصل عليها من المكتب الفني

قيد إهلاك الخشب (طريقة مباشرة)

من حـ/مصاريف العمليات - إهلاك أخشاب
إلى حـ/الأصول - الأخشاب

- في حالة بيع أخشاب : - يتم تخفيض قيمة الأصل مباشرة بثمن البيع و لتحديد إهلاك الخشب بإعادة التقدير
يتم بالمعادلة الآتية

محاسبة المقاولات

مصروف الإهلاك = رصيد أول المدة + المشتريات خلال الفترة - المحصل من المباع خلال الفترة - رصيد آخر المدة

قيد البيع

من حـ/الصندوق ، البنك
إلى حـ/الأصول - أخشاب

5- أي مصروفات أخرى لم تظهر بكارثة التحليل تعتبر مصروفات غير مباشرة (انتقالات ، مرتبات ، إكراميات ، نظافة ، ضيافة ، رسومات هندسية ، مصاريف نقل ، ...)

6- اثبات اهلاك الالات المستخدمة

من حـ / مصروف عمليات موقع ...

إلى حـ / مجمع اهلاك الالات

(قيد ختامي)

الإيرادات

- بناء على ما تم تنفيذه من بنود أعمال يتم إعداد مستخلص الإيراد والذي يتم محاسبة العميل عليه و يتم إعداد مستخلص الإيراد طبقا لحصر الكميات ويرسل للاستشاري المشروع لمراجعة الكميات المدونة به ثم يرسل بعد ذلك للعميل لمراجعة النواحي المالية
- يقوم العميل بخصم تامين ضمان أعمال 5% و بخصم ضرائب أرباح تجارية و صناعية 1% و نسبة الدفعة المقدمة إن وجدت
 - إذا كان حجم العمل بالمستخلص يشمل ضريبة المبيعات هنا يجب فصل الإيراد عن ضريبة المبيعات
الإيراد = حجم العمل $\times \frac{102.9}{100}$ وذلك إذا كانت الأعمال أعمال اعتيادية
ضريبة المبيعات = حجم العمل $\times \frac{102.9}{2.9}$
 - قد يقوم المقاول العام بشراء تشوينات أي مواد و يقوم بتشوينها بالموقع علي أن يتم محاسبة العميل عليها بنسبة صرف معينة يتم الاتفاق عليها مسبقا
 - يتم إعداد أي مستخلص من بداية العمل حتى تاريخ إعداد المستخلص كما في مستخلصات المقاولين علي أن يتم حسبة كل مستخلص بالطرح من المستخلص السابق
 - ملحوظة:- فئات البنود بمستخلص الإيراد هي الفئات التي ظهرت بالمقايضة التثمينية

قيد المستخلص

نظرا لان المستخلص يتم إعداده عن فترة معينة و ليكن من 2000/1/1 إلى 2002/1/31 و القيمة التي يتم إصداره بها قد تختلف عند اعتماد المستخلص من استشاري المشروع و الإدارة المالية لمالك و ليكن تاريخ الاعتماد في 2000/2/25 لذلك يجري قيد استحقاق في 2000/1/31 و في تاريخ الاعتماد يتم تعليية قيمة المستخلص علي العميل

قيد إثبات الإيراد

2000/1/31-

من حـ/إيرادات مستحقة

إلى حـ/الإيرادات

قيد تعليية المستحق علي العميل في تاريخ الاعتماد

- في 2000/2/25

من حـ/العملاء

إلى حـ/إيرادات مستحقة

قيد مستخلص الإيراد

مستخلص رقم 1

الإيراد = $16620 \times \frac{102.9}{100} = 16151.6$ جنيه

ض.مبيعات = $16620 \times \frac{102.9}{2.9} = 468.4$ جنيه

من مذكورين

48298.8 حـ/العملاء (ميزانية)

166.2 حـ/ضرائب مستقطعة من المنبع (ميزانية)

831 حـ/تأمين أعمال لدي الغير (ميزانية)

3324 حـ/عملاء دفعة مقدمة (ميزانية)

إلى مذكورين

468.4 حـ/مصلحة الضرائب علي المبيعات (ميزانية)

16151.6 حـ/الإيرادات (حساب ختامي)

36000 حـ/عملاء تشوينات

مستخلص رقم 2

الإيراد = (16620-39200) = 22580 × 102.9/100 = 21943.63 جنيه

ض.مبيعات = 16620 × 102.9/2.9 = 636.37 جنيه

ض.أ.ت.ص = 166.2-392 = 225.8 جنيه

تأمين أعمال = 831-1960 = 1129 جنيه

عملاء دفعة مقدمة = 3324-7840 = 4516 جنيه

عملاء تشوينات = 36000-21600 = 14400 جنيه

من مذكورين

2309.2 حـ/العملاء

225.8 حـ/ضرائب مستقطعة من المنبع

1129 حـ/تأمين أعمال لدي الغير

4516 حـ/عملاء دفعة مقدمة

14400 حـ/ عملا تشوينات

إلى مذكورين

636.37 حـ/مصلحة الضرائب علي المبيعات

21943.63 حـ/الإيرادات

محاسبة المقاولات

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

مستخلص جاري رقم (1) عن المدة من 2000/3/1 إلى 2000/3/31

م	رقم البند	نوع العمل	الكمية بالعدد	الوحدة	الكميات			نسبة الصرف		الفترة	جملة قيمة الأعمال حتى الآن	قيمة ما سبق من أعمال	قيمة أعمال خلال المدة
					سابقة	خلال المدة	إجمالية	سابقة	حالية				
		بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخارج الموقع	2600	م ³	0	1500	1500	%0	%100	11	16500.00	0	16500.00
		بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	30	م ³	0	20	20	%0	%60	10	120.00	0	120.00
		الإجمالي									16620.00		16620.00
		تشوينات								1200	36000.00		36000.00
		خصم ض1%									166.20		166.20
		خصم تأمين أعمال 5%									831.00		831.00
		خصم دفعة مقدمة 20%									3324.00		3324.00
		المستحق صرفه									48298.80		48298.80

محاسبة المقاولات

مستخلص جاري رقم (2) عن المدة من 2000/4/1 إلى 2000/4/30

رقم البند	م	نوع العمل	الكمية بالعقد	الوحدة	الكميات			نسبة الصرف		الفترة	جملة قيمة الأعمال حتى الآن	قيمة ما سبق من أعمال	قيمة أعمال خلال المدة
					سابقة	خلال المدة	إجمالية	سابقة	حالية				
		بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخارج الموقع	2600	م ³	1500	2000	3500	%100	%100	11	38500	16500	22000
		بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	30	م ³	20	50	70	%100	%60	10	700	120	580
		الإجمالي											
		تثوينات			50	20-	30	%60	%60	1200	21600	36000	14400-
		خصم ض 1%									392	166.2	225.8
		خصم تأمين أعمال 5%									1960	831	1129
		خصم دفعة مقدمة 20%									7840	3324	4516
		المستحق صرفه									50608	48298.8	2309.2

ملاحظات :-

1- قد يقوم العميل بخصم استهلاك كهرباء الموقع إذا قام بسدادها والتي قام المقاول العام باستهلاكها و ذلك من المستحق من مستخلص الإيراد و يفرض أن المبلغ بلغ 1000 جنييه
القيود

1000 من حـ/مصاريف عمليات - كهرباء

1000 إلى حـ/العملاء

2- أن يقوم العميل بحجز قيمة التأمينات الاجتماعية من المستحق من مستخلص الإيراد علي أن يتم ردها عند استلامه للشهادة
الدالة علي السداد
قيود الحجز

من حـ/مبالغ محتجزة لدي العملاء (اصل)

إلي حـ/العملاء

3- أن يقوم العميل بخصم أي مبالغ أخرى تحملها العميل و قد كان يجب أن يقوم بتنفيذها المقاول العام

مثال :- قام العميل بسداد مبلغ 1500 جنييه لتنظيف الموقع من مخلفات البناء و الناتجة من المقاول العام و نظرا لان هذه المخلفات هي مسؤولية المقاول العام لذلك قام العميل بخصم ذلك المبلغ من المقاول العام

القيود

1500 من حـ/مصاريف عمليات - م.نظافة

1500 إلى حـ/العملاء

4- أن يقوم العميل بتوريد مواد بدلا من المقاول العام خصما من المقاول العام
هنا يقوم المقاول العام بعمل أدون إضافة بهذه المواد

القيود

من حـ/مخزن حديد (جرد مستمر)

إلي حـ/العملاء

العهد :- يتم الصرف علي الموقع بواسطة عهدة يتم صرفها من الشركة (المقاول العام) علي أن يتم تسويتها أسبوعيا أو حسب الحاجة

- يتم عمل طلب عهدة من الموقع للإدارة المالية موضح به احتياجات الموقع خلال فترة محددة و لتكن خلال أسبوع قادم
- يتم مراجعة الطلب من مدير المشروع ثم من الإدارة المالية للتعليق علي المطلوب صرفه بالطلب من حيث إمكانية الصرف

- يتم تسوية عهدة الموقع بتفريغها بكشف تسوية العهدة مرفق معه جميع المستندات الدالة علي الصرف ثم ترسل للإدارة المالية حيث يتم مراجعتها من مدير المكتب الفني ثم مدير المشروعات ثم الإدارة المالية

- قيد صرف العهدة

من حـ/العهد

إلى حـ/الصندوق ، بنك

- قيد تسوية العهدة

من مذكورين

60 حـ/مصاريف عمليات

50 ضيافة

10 انتقالات

1000 حـ/مقاولي باطن - محمد احمد

1060 إلى حـ/العهد

أعمال تحت التنفيذ آخر المدة :- هي عبارة عن مصروفات تم أقفالها بالحساب الختامي و تم تحميلها عليه و لم تساهم بعد في توليد إيراد هذه المصروفات يتم تخفيض الحساب الختامي بها عن طريق قيد إثبات و ذلك طبقاً لمبدأ مقابلة المصروف بالإيراد هذه المصروفات قد تكون :

- 1- مواد تم صرفها بالفعل أو تم تحميلها علي الحساب الختامي و لم تدرج بعد بمستخلص الإيراد
- 2- أجور تم صرفها بالفعل و لم تدرج بعد بمستخلص الإيراد
- 3- أعمال (مصروفات) تم تنفيذها بالفعل و تم إدراجها بمستخلص الإيراد كبنود إلا انه الاستشاري لم يعتمدها بعد هذه المصروفات أما أن يتم تحديدها بدقة أو تأخذ بنسبة من بند الإيراد حسب الدراسة الظاهرة بكارثة التحليل بان يكون هذا البند هامش ربحه 25% معني ذلك أن تكلفة هذا البند تكون 75% من بند الإيراد الظاهر بمستخلص الإيراد
- 4- فرق نسبة صرف بين مستخلص مقاول الباطن (المصروف) و بين نسبة صرف هذا البند بمستخلص الإيراد (الإيراد) مثال :- بفرض أن تم عمل مستخلص مقاول باطن بنسبة صرف 100 % إلا أن هذا البند تم اعتماده كبنود إيراد في مستخلص الإيراد بنسبة صرف 80 % معني ذلك انه يوجد 20 % تم إثباتها كمصروف للمقاول الباطن و لا يوجد ما يقابلها إيرادات
- 5- مصروفات تمويلية و الخاصة بعمولات خطابات الضمان فقد تكون هذه العمولة عن مدة سنة و هي مدة خطاب الضمان و لذلك يجب تحديد قيمة من هذه العمولة كأعمال تحت التنفيذ
- 6- مصروفات تجهيز الموقع في بداية المشروع يجب تحديد قيمة من هذه المصروفات كأعمال تحت التنفيذ
- 7- أي مصروفات أخرى تكون محملة علي الحساب الختامي و لم تساهم كلها في تحقيق إيراد خلال الفترة

القيد- إثبات أعمال تحت التنفيذ آخر المدة

من حـ/أعمال تحت التنفيذ آخر المدة

إلى حـ/تنفيذ العقود و المقاولات

محاسبة المقاولات

- أعمال تحت التنفيذ آخر المدة ستكون أعمال تحت التنفيذ أول المدة خلال العام التالي و سيتم أفعالها بالحساب الختامي في العام التالي

- وعليه يكون شكل الحساب الختامي في حالة

نظام الجرد الدوري

ح/تنفيذ العقود و المقاولات

إيرادات العمليات		تشوينات أول المدة	
		مصاريف العمليات	
تشوينات آخر المدة		اهلاكات	
أعمال تحت التنفيذ آخر المدة		أعمال تحت التنفيذ أول المدة	
		مجمل الربح (متمم)	

لاحظ :- أن مصاريف العمليات تشمل مشتريات المواد بالكامل بغض النظر عن ما تم صرفه و لذلك تم إثبات تشوينات آخر المدة

نظام الجرد المستمر

وعليه يكون شكل الحساب الختامي في حالة الجرد الدوري

ح/تنفيذ العقود و المقاولات

إيرادات العمليات			
		مصاريف العمليات	
		اهلاكات	
أعمال تحت التنفيذ آخر المدة		أعمال تحت التنفيذ أول المدة	
		مجمل الربح (متمم)	

لاحظ :- أن مصاريف العمليات تشمل المواد المنصرفة فقط

قائمة استغلال العقود و المقاولات عن المدة من 2000/1/1 إلى 2000/12/31

<u>سنوات المقارنة</u>	<u>جنيه</u>	<u>جنيه</u>	<u>جنيه</u>
إيرادات العمليات			xxx
يخصم			
مصروفات العمليات		xxx	
<u>الإهلاكات</u>			
وسائل نقل و انتقال	xxx		
عدد و أدوات و قمط	xxx		
آلات و معدات	xxx		
أخشاب	xxx		
أثاث و معدات مكاتب	xxx		
		xxx	
			xxx
<u>يضاف</u>			
تشوينات آخر المدة		xxx	
أعمال تحت التنفيذ آخر المدة		xxx	
			xxx
<u>يخصم</u>			
تشوينات أول المدة		xxx	
أعمال تحت التنفيذ أول المدة		xxx	
			xxx
مجمل ربح العمليات			xxx

لاحظ :- أن مصاريف العمليات تشمل مشتريات المواد بالكامل بغض النظر عن ما تم صرفه و لذلك تم إثبات تشوينات آخر المدة

قائمة استغلال العقود و المقاولات عن المدة من 2000/1/1 إلى 2000/12/31

سنوات المقارنة	جنيه	جنيه	جنيه
إيرادات العمليات			xxx
يخصم			
مصروفات العمليات		xxx	
الإهلاكات			
وسائل نقل و انتقال	xxx		
عدد و أدوات و قمط	xxx		
آلات و معدات	xxx		
أخشاب	xxx		
أثاث و معدات مكاتب	xxx		
		xxx	
			xxx
يضاف			
أعمال تحت التنفيذ آخر المدة		xxx	
			xxx
يخصم			
أعمال تحت التنفيذ أول المدة		xxx	
			xxx
مجمل ربح العمليات			xxx

لاحظ :- أن مصاريف العمليات تشمل المواد المنصرفة فقط

محاسبة المقاولات

الجزء الثاني الاستثمار العقاري

لا يختلف الاستثمار العقاري عن نشاط التشغيل للغير من ناحية المستندات تماما كما سبق بالنسبة لمستخلصات مقاولي باطن و كذلك الأجور و كشف العمالة و كذلك أذون صرف المواد إلا انه في الاستثمار العقاري أي مصروف مما سبق لا يتم إثباته كمصروفات بل يثبت علب انه أصول متداولة - استثمار عقاري نظرا لطول الفترة التي يتم الاعتراف فيها بالإيراد فهو يختلف عن التشغيل للغير حيث انه في نشاط التشغيل للغير يتم إعداد مستخلص إيراد شهريا و يتم المحاسبة عليه و بالتالي يوجد مصروفات تقابل الإيرادات أما في الاستثمار العقاري فمالك المشروع هنا هو المقاول العام و بالتالي للاعتراف بالإيراد يجب أن يتم بيع الوحدات بالفعل وان يتم التسليم أو أن تصل نسبة إنجاز الوحدة لأكثر من 50% و بالتالي لاثبات الإيراد تظهر مشكلتين

الأولى :- هل تم بيع الوحدة أم لا حيث لا يثبت الإيراد إلا إذا تم بيع الوحدة بالفعل

الثانية :- فإذا تم البيع فمتي يتم الاعتراف بالإيراد

القيود

- عن استلام دفعات مقدمة

من حـ/البنك

إلى حـ/عملاء دفعة مقدمة - حجز أو حسب التصنيف

- عند صرف أي مصروفات

من حـ/استثمار عقاري (أصول)

إلى حـ/حسب الحالة

- إثبات إيراد و تكلفة الجزء المنجز أو إيراد و تكلفة الوحدة المباعة

أولا :- إثبات التكلفة

من حـ/تكلفة الجزء المنجز ، تكلفة الوحدات المباعة

إلى حـ/استثمار عقاري

تحديد تكلفة هذا الجزء يختلف من مشروع لآخر و من شركة لأخرى

ثانيا :- إثبات الإيراد

من مذكرين

حـ/عملاء دفعة مقدمة

حـ/العملاء (بالفرق بين الإيراد و ما تم دفعه مقدما)

إلى حـ/إيرادات الجزء المنجز ، إيرادات وحدات مباعة

ما هو تعريف خطاب الضمان أو الكفالة *letter of guarantee*

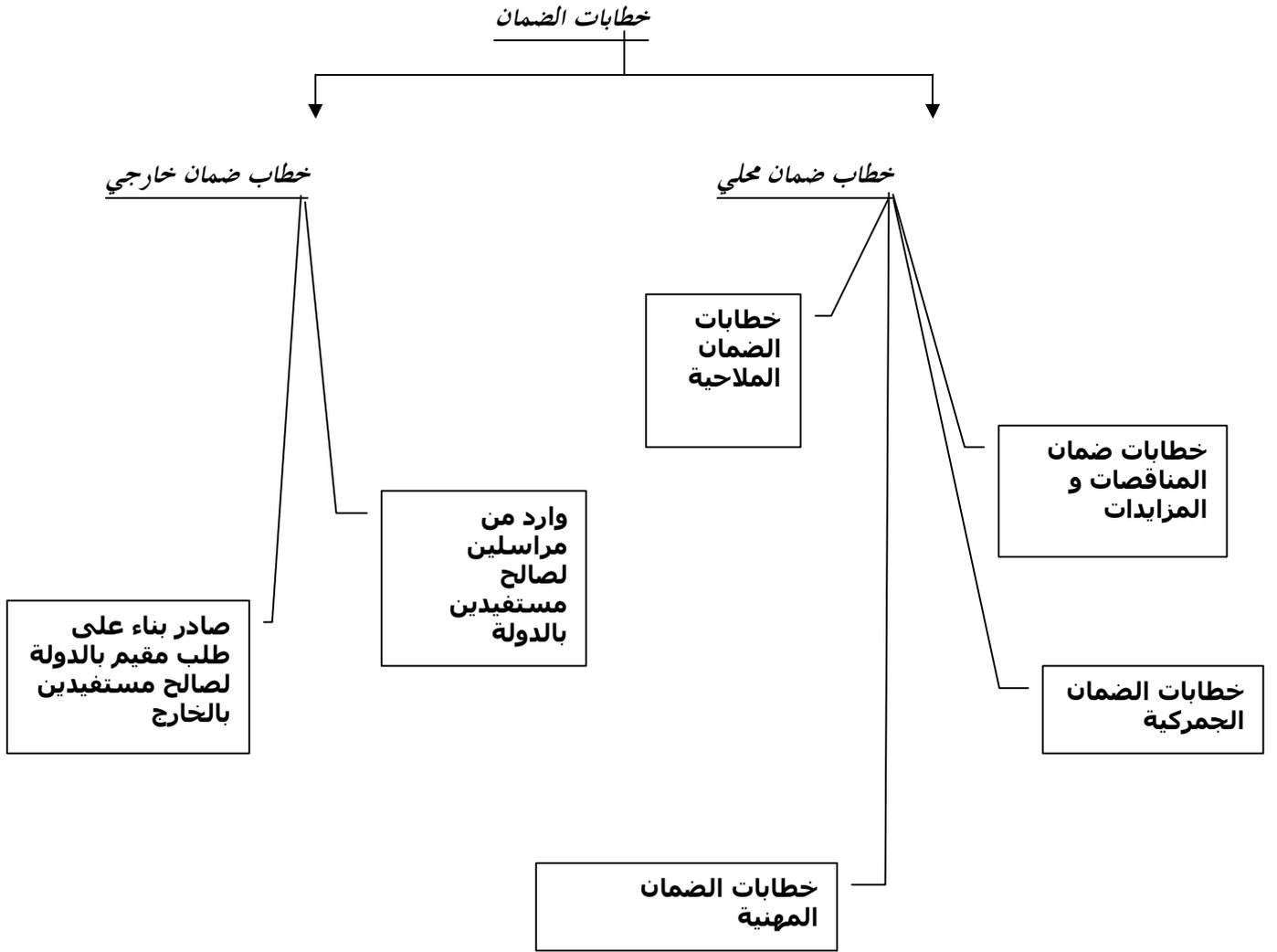
خطابات الضمان هي تعهد كتابي صادر من البنك بناء على طلب احد عملائه يقر فيه بأن يدفع قيمة للجهة الصادر لصالحها في حالة المطالبة بسداد قيمته دون الالتفات إلى أية معارضة . كما يقر بتجديده بشرط ان تصل المطالبة بالدفع أو التجديد للبنك في موعد أقصاه تاريخ الاستحقاق المبين بخطاب الضمان

و في ضوء التعريف السابق يمكن القول ان خطاب الضمان يتميز بعدة خصائص من أهمها : -

- 1- أنه تعهد صادر من أحد البنوك و معتمد بتوقيعاته
- 2- أنه تعهد بدفع مبلغ معين لا يتجاوز قيمة خطاب الضمان إلى المستفيد عند أول طلب و بدون فائدة بشرط أن تصل المطالبة للبنك في موعد أقصاه تاريخ الاستحقاق
- 3- أنه ليس نقدية سائلة ، ولا يجوز تداوله ، فهو تعهد من البنك بدفع مبلغ معين للجهة المستفيدة
- 4- أنه ليس شيك أو ورقة تجارية ، و من ثم لا يجوز تحويله أو تظهيره للغير
- 5- الأصل أن يكون الالتزام محدد المدة ، و أن أية مطالبة بشأنه يجب أن تصل إلى البنك في ميعاد أقصاه تاريخ الاستحقاق
- 6- ليست هناك علاقة بين التزام البنك بدفع قيمة خطاب الضمان للمستفيد و بين العلاقة التي تربط العميل بالمستفيد
- 7- الأصل في خطاب الضمان أن يكون متحرراً (غير معلق بشرط) فإذا كان الخطاب مشروطاً و قبله المستفيد لا يجوز المطالبة بقيمة الخطاب ما لم يكن الشرط الوارد قد تحقق
- 8- أن هناك جهات من الممكن أن تكون معفاة من تقديم خطابات الضمان مثل الهيئات العامة و الجهات الحكومية
- 9- لا يلزم أن يصدر من المستفيد قبول لخطاب الضمان ، و يكفي أن يتلقى المستفيد الخطاب ولا يعترض عليه فيثبت حقه فيه ، أما إذا إعترض المستفيد على خطاب الضمان و رده للمصرف سقط حقه فيه ، و يجوز له حينئذ مطالبة العميل بأداء التأمين نقداً

و بعبارة أخرى تبدأ القصة عندما تطرح الوزارات و المصالح الحكومية مناقصات ، يتقدم المقاولون بعطاءاتهم في هذه المناقصات و تفحص الجهة طارحة المناقصة العطاءات المقدمة لإختيار أفضلها ، و بذلك ترسو المناقصة على مقاول معين تتعاقد معه على إتمام المشروع المطلوب . و لكي تضمن الجهة صاحبة المناقصة أن لا يتراجع المقاولون في عطاءاتهم إذا إرتفعت الأسعار بعد أن تقدموا لها ، أو إذا تبين لهم أنهم أخطأوا التقدير ، فإنها تشترط أن يكون كل عطاء مصحوباً بتأمين نقدي ، فإذا عدل المقاول عن عطاءه صودر هذا التأمين . و يمكن للمقاول أن يقدم بدلاً من هذا التأمين النقدي خطاباً من المصرف يتعهد فيه المصرف بأداء ما يوازي هذا التأمين عند طلبه من الجهة صاحبة المناقصة و يسمى هذا "خطاب الضمان الابتدائي" و إذا رست المناقصة على مقاول معين ، فإن الجهة طارحة المناقصة تطلب من هذا المقاول تقديم تأمين نهائي ضماناً لحين تنفيذ العملية المسندة إليه ، و للمقاول أن يقدم بدلاً من هذا التأمين خطاب ضمان نهائي ، و في النهاية هو وثيقة ضمان مهمة في الحياة العملية و خصوصاً في مجال المقاولات .

و الآن سوف يتم تعريف أهم أنواع خطابات الضمان المشهورة حيث أن أنواع خطابات الضمان لا تعد ولا تحصى فالأساس فيها انه كلما كان هناك حاجة ملحة لوجود تأمين نقدي يجب أن يقدم من الشخص المفترض منه أن يتحمل مسؤولية حُملت إليه من قبل جهة معينة ، و ضماناً لهذه الجهة يتم المطالبة بتوفير تأمين نقدي أو خطاب ضمان مصرفي ، و على كلاً فإنه سوف يتم عرض مبسط للأنواع التي من الممكن تواجدها في الحياة العملية و سوف يتم التركيز على اكثر هذه الأنواع شيوعاً .



و الآن سوف يتم إلقاء الضوء على أنواع خطابات ضمان المناقصات و المزايدات .
خطابات ضمان المناقصات و المزايدات هو الخطاب الذي يصدر في الغالب لصالح الوزارات و المصالح الحكومية و المؤسسات و الشركات ضماناً لحقوقها في عقود المقاولة أو التوريد و هي تنقسم للآتي :-

1- خطاب الضمان الأبتدائي (PROVISIONAL LETTER OF GUARANTEE(BID BOND)

و هو الذي يرفقه المقاول بالعطاء المقدم منه في المناقصة أو المزايدة ، و يمثل نسبة معينة من قيمته لكي تطمئن الجهة طارحة المناقصة أو المزايدة إلى جدية العطاءات المقدمة و عدم تراجع مقدم العطاء إذا تغيرت الأسعار أو تبين له خطأ تقديره و سمي ضمان أبتدائي أو مؤقت لأن الغرض منه ينتهي بعدم رسو المناقصة أو المزايدة على العميل مقدم العطاء او برسوها عليه و توقيعها على عقده . ففي الحالتين يسترد المقاول خطاب الضمان ، أما إذا تراجع عن توقيع العقد بعد أن رسي عليه كان للجهة المستفيدة طارحة المناقصة أو المزايدة أن تصادر قيمة الضمان الأبتدائي.

2- خطاب الضمان النهائي (FINAL LETTER OF GUARANTEE (PERFORMANCE GTEE)

و هذا الضمان يتعين أن يقدمه من يرسو عليه العطاء بغرض ضمان حسن تنفيذ الإرتباطات المبرمة مع الجهات المستفيدة ، وفق شروط عقد المقاولة أو التوريد . و يظل خطاب الضمان النهائي ساري المفعول بكامل قيمته ليحن إنتهاء الغرض منه أو إنتهاء مدته

3- خطاب ضمان الصيانة MAINTENANCE GUARANTEE

بعد الأنتهاء من تنفيذ المشروع ، تقوم الجهة المستفيدة بإستلامه إذا ظهر و تبين أن المشروع نفذ تماماً حسب الشروط و المواصفات المتفق عليها ، و لكن تحسباً لظهور عيوب أو ثغرات غير ظاهرة ، و نظراً لإمكانية بروز حاجة إلى إجراء بعض الإصلاحات و الصيانة و الترميم فإن الجهة المستفيدة ، و حتى تعيد للعميل و للمصرف خطاب الضمان النهائي ، فإنها تطلب أن يصدر من المصرف خطاب ضمان يضمن إجراء مثل هذه الإصلاحات أو إستكمال أية عيوب قد تظهر في المشروع ، و تكون مدة كفالة الصيانة بمحدود سنة في الغالب

4- خطاب ضمان الدفعة المقدمة ADVANCE PAYMENT GUARANTEE

قد يستعين المقاول مقدم العطاء المقبول بموارد الجهة طارحة العطاء ، و خصوصاً في المشاريع الضخمة ، لتمويل العملية المظلوب إنجازها ، و حيث لا تكفي موارده الذاتية لمقابلة إحتياجاتها ، بالحصول على دفعة مقدمة تقدر بنسبة يتفق عليها من قيمة العملية و غالباً ما تستخدم هذه الدفعة لإعداد الأحتياجات الأولية للعملية من المواد و الادوات و الآلات .. الخ ، و يصدر خطاب الضمان عن الدفعة المقدمة لكفالة ردها أو رد ما تبقى منها عند تسوية الحساب ، و يجري العمل على إستئصال نسبة من الدفعة المقدمة بخصمها من المستخلصات المدفوعة مقابل القدر المنفذ من العملية . و بالتالي يجري تخفيض مبلغ الضمان بقدر هذه النسبة - و نسبة التخفيض يتفق عليها بداءة ، و غالباً ما ينص خطاب الضمان في صياغته على إجراء تخفيض لقيمته تلقائياً بقدر النسبة المستقطعة من المستخلصات سداداً للدفعة المقدمة ، و لذلك يشترط المصرف عند إصدار هذا النوع من الضمانات قيام العميل بالتنازل عن مستحققاته في العملية لصالحه حتى يكون على علم بما يرد من مستخلصات بشأن العملية المتنازل عنها ، و يجري تخفيض قيمة خطاب الضمان تلقائياً وفقاً للأسس المتفق عليها.

5- خطابات ضمان الأشياء المعارة للمقاول

تصدر هذه الضمانات في الحالات التي تعبر فيها الجهة المستفيدة صاحبة المشروع إلى المقاول آلات أو معدات أو نماذج لإنجاز العملية المعهود بها إليه ، و يكون الغرض منها ضمان رد الأشياء المعارة بحالتها عند إنتهاء العملية

نجد أن أطراف العملية في خطاب الضمان ثلاثة أطراف :-

الطرف الأول : العميل

و هو الذي يصدر بناء على طلبه و لحسابه خطاب الضمان

الطرف الثاني : المستفيد

و هو الذي يصدر لصالحه خطاب الضمان

الطرف الثالث : البنك

و هو الذي يُصدر الضمان نيابة عن عميله و لحسابه و يقبل بمقتضاه أن يضمه لدى المستفيد في مبلغ الضمان

علاقة العميل طالب الضمان بالمستفيد :-

تكون هذه العلاقة علاقة عقدية مثل التي تنشأ في حالة عقود المقاولات أو التوريد أو عقود الأستيراد و التصدير ، أو قد تكون تعاقدية كما في حالة خطابات الضمان الأبتدائية التي تصدر ضماناً لجدية العطاءات المقدمة ، أو قد تكون تنظيمية مثل خطابات الضمان الجمركية و المهنية و كل ما من شأنه إلزام العميل بإيداع تأمينات نقدية

علاقة العميل بالمصرف :

يعتبر الطلب الذي يتقدم به العميل إلى البنك لكفالاته في اصدار خطاب الضمان إلى الجهة المستفيدة بمثابة إيجاب من العميل و يعتبر إصدار المصرف خطاب الضمان بمثابة قبول لطلب العميل ، و بإصدار الخطاب و وصوله إلى علم المستفيد أصبح المصرف ملزم تجاه المستفيد بكامل الشروط الواردة في خطاب الضمان

علاقة البنك بالمستفيد :

متى تم قبول المستفيد خطاب الضمان برأت ذمة العميل من تقديم التأمين النقدي الذي يحتاجه المستفيد

غطاء خطابات الضمان:

يتمثل غطاء خطابات الضمان في الضمانات التي يقدمها العميل للمصرف لتغطية مركزه عن كل مبلغ يتعهد بدفعه فيما لو إضطّر المصرف إلى ذلك تنفيذاً لخطاب الضمان و قد تكون قيمة الغطاء ممتثلة في الآتي :

غطاء مادي : مثل النقدية أو أوراق مالية أو شهادات إستثمار أو بضائع

غطاء غير مادي : مثل أن يكون هناك كفيل يكفل العميل للوفاء بقيمة الغطاء في حالة مطالبة المستفيد بالقيمة و عدم دفع العميل لها ، أو أن يتنازل العميل للمصرف عن مستحققاته لدى المستفيد

و من الممكن أن تصنف أنواع الغطاء طبقاً للكمية التي تقدم في مقابلها .

أ- غطاء كامل

عند دفع العميل قيمة خطاب الضمان بالكامل نقداً أو عن طريق تخصيص وديعة لأجل أو شهادات أستثمار و في كل الحالات يجب أن نعرف أن قيمة هذا الغطاء تكون دائماً و أبداً بمنأى عن الدائنين بخصوص الحجز عند المنازعات ، و على كلاً فإنه بقيمة

هذا الغطاء يتم إضافة حساب غير شخصي يسمى حساب إحتياطي خطابات الضمان

ب- غطاء جزئي

محاسبة المقاولات

من الممكن للبنك إصدار خطاب الضمان مع القبول بتغطية قيمته تغطية جزئية أو بدون غطاء و هذا كله يعتمد على قوة و وضع العميل في السوق و مدى مصداقيته و سمعته الخارجية و للبنك حرية التصرف في هذا الشأن و أتخاذ كافة الإجراءات التي يراها مناسبة في هذا الشأن

كيفية إصدار خطاب الضمان

يقوم العميل بتوقيع نموذج خاص بخطابات الضمان و من الممكن ان يوقع العميل طلب مقدم بمعرفته يتضمن أسم المستفيد من الضمان و عنوانه ، نوع خطاب الضمان ، مبلغ الضمان ، الغرض من الضمان ، مدة الضمان ، التصريح الواضح للمصرف بأن يدفع كل أو بعض مبلغ الضمان إلى المستفيد لدى أول طلب منه و رغم أية معارضة قد يبديها العميل ن التصريح للمصرف بأن يخصم من حسابه الجاري الجزء غير المغطى من الضمان وكذا العمولات و المصاريف المقررة

تضيف بعض المصارف نصاً يقضي بأن يكون للمصرف أن يجدد سريان خطاب الضمان بعد إنتهاء مدته إذا طلب المستفيد ذلك ، أو بأن العميل يفوض المصرف و يوكله في التجديد ، و مثل ذلك النص يعتبر شرط إذعان ، بمعنى أن يكون العميل مضطراً إلى التسليم به ليحصل على خطاب الضمان ، لذلك يمكن للعميل أن يطلب إلى القاضي غعقائه منه ، فإذا أعفاه القاضن منه لم يكن ملزماً بالتجديد ن بينما يكون المصرف وحده ملزماً بأداء قيمة خطاب الضمان إذا كان قد أصدر التجديد دون موافقة العميل ..

لذلك ينصح بعدم إدراج مثل هذا النص في طلب إصدار خطابات الضمان

بعد الموافقة من قبل البنك و القيام بإجراءات التحقق من صحة التوقيع و خلافه من الإجراءات الداخلية للبنك يتم إصدار خطاب الضمان ثم يتم إشعار المستفيد به بالبريد الموصى عليه (المسجل) أو قد يتم تسليمه للعميل باليد من قبل مراسلي البنك مع التوقيع على الأستلام

القيود الواجب إجرائها في مثل هذه الحالات في دفاتر شركات المقاولات

في حالة تقديم غطاء لخطاب الضمان

من حـ/ غطاء خطاب ضمان (اشارة معينة مثل اسم الموقع)
إلى حـ/ البنك

في حالة انتهاء فترة سريان خطاب الضمان

من حـ/ البنك
إلى حـ/ غطاء خطاب ضمان (اشارة معينة مثل اسم الموقع)

في حالة دفع البنك قيمة الضمان لعدم إلتزام من جانب الشركة

من حـ/ ارباح وخسائر
إلى حـ/ غطاء خطاب ضمان (اشارة معينة مثل اسم الموقع)