دراسة كاملة في حسابات شركات المقاولات مدعمة بقيود اليومية

دورة العمل في قطاع المقاولات

★ مصادر المشروع (مالك المشروع)

إن مصادر حصول **شركات المقاولات** على المشاريع يتمثل في قطاعين:

الأول :

القطاع الأهلي ويتمثل في المنشأة الأهلية مثل العمارات السكنية والفيلل الخاصة والمنشأت الأخرى التي يملكها أفراد أو حتى شركات خاصة مملوكة لآفراد .

والثاني:

القطاع الحكومي بكافة قطاعاته وتتمثل هذه المشاريع في المشروعات السكنية والصناعية والجسور والأنفاق والمنشأت الرياضية وإلى آخرة من المشروعات الخدمية ومشاريع البنية التحتية

ويعتبر التعامل في المشاريع الخاصة من حيث التقيد بالقواعد المتعارف عليها في هذا المجال أيسر بكثير من المتعامل بها في المشاريع الحكومية من حيث التيسير في مواعيد الدفعات او ارتباطها بنسب انجاز معينة أو الضمانات التي يتم تقديمها نظير الدفعات المقدمة أو كفالات حسن الإنجاز وغيرها بالرغم أن هناك شركات خاصة يتم تطبيق كل هذه الشروط فيها ولكن دعونا نأخذ المثال الأكثر التزاما وسنقوم بعرض الخطوات اللازمة للحصول على المشروع ومن ثم تنفيذه.



★ المناقصة (تسجيل العطاء)

أولا: تقوم الجهة المشرفة او المالكة للمشروع بطرح مناقصة بين الشركات المؤهلة (المصنفة) لتنفيذ المشروع.

ثانيا: تتقدم هذه الشركات لشراء كراسة الشروط ومستندات المناقصة والتي تشتمل على كافة التفاصيل الخاصة بالمشروع من حيث الموقع وعدد الوحدات والمساحة والأمور الفنية والإدارية والمالية الأخرى مثل المخططات وجداول الكميات والنماذج الخاصة بالمكاتبات وأعداد الأعمال تحت التدقيق والشروط الأخرى.

★ دراسة المكتب الفني وتقديم عروض الأسعار

ثالثا: يتم دراسة المشروع من قبل **شركات المقاولات** التي ستتقدم بعروض للتنفيذ ويتم تقديم العروض مرفق معها التأمين الأولى (التأمين الابتدائي) بعد تحديد تكلفة كل بنودها وتحديد الأسعار بعد هامش الربح.

★ التعاقد

رابعا: يتم أرساء المشروع على شركة معينة (أقل الشركات سعرا أو حسب وجهة نظر المالك) والتي تبدأ في الخطوات العملية لتنفيذ المشروع وهي:

- توقيع العقود

- تقديم التأمينات البنكية اللازمة خطاب ضمان الدفعة المقدمة – دفعة الأنجاز) ويجوز إكمال قيمة التأمين الابتدائي ليفي بأحدي التأمينات السابقة

- تقديم وثائق التامين اللازمة (تامين الأعمال والعمال) والتأكد من مدى تغطية الوثيقة لكافة البنود التي يمكن ان تنشأ عنها خسائر أو تعويضات غير متوقعة

- استلام الموقع والبدء في التنفيذ وهنا أرغب في توضيح بعض الحالات التي تسلكها **شركات المقاولات** في التنفيذ والتي يتحكم فيها بعض العوامل مثل مقدرة الشركة المالية ومقدرة وكفاية الجهاز الفني لديها وعوامل أخرى.

★ مخطط التنفيذ وربطة ببنود المناقصة

هو تقسيم التسعير السابق الي مواقع عمل و محدد لكل موقع بنود الاعمال التي سوف تتم ، محمله بالتكاليف التقديريه التي تخص هذه المواقع و التي علس اساسها سيتم الصرف الفعلي من المخازن و الخزينه و العهد في المواقع

يطلق مخطط التنفيذ على توصيف المشروع المطلوب إنشائه فمثلا توصيف أنشاء عمارة سكنية يكون بعدد الطوابق ومواصفات كل طابق والجراج والبدروم ..... إلخ، ويتم ربط هذا التوصيف ببنود الأعمال المذكورة بالمناقصة.والهدف من ذلك هو تحديد تكلفة كل جزء في المشروع وتحميلة بتكلفة البنود عند التنفيذ لمقارنة الفعلي بعد ذلك من خلال المستخلصات بالتكلفة المقدرة لكل بند.

كما أن ربط مخطط التنفيذ ببنود الأعمال يجعل شركة المقاولات تكتشف دائما انحرافات لكل بند من بنود المناقصة وفترة التنفيذ الفعلية مقارنة بالمقدرة سابقاً.

★ أنواع المستخلصات

تنقسم مستخلصات الأعمال إلى مستخلصات داخلية **بشركة المقاولات** (مستخلص تنفيذي) وأخرى مستخلصات خارجية للجهات المالكة ومقاولي الباطن (مستخلصات جارية وختامية)

أولاً: المستخلص التنفيذي:

يطلق على المستخلص التنفيذي بأنه عين **شركة المقاولات** على المشروع ومراحل تنفيذه وهو لا يختلف كثيرا في محتوياته عن المستخلص الجاري أو الختامي ولكنه به بعض البيانات التحليلية لكل بند مثل تكلفة البند وسعر البيع والربحية كما انه مستخلص داخلي لا يقدم لجهات خارجية، ولكنه مؤشر دائم طوال فترة المشروع للمقارنة بين المنفذ والمخطط لكل بند من بنود المشروع. وغالبا ما تكون هذه المستخلصات شهرية...وذلك حسب ما هو متفق عليه بالعقد مع الجهة المالكة.

ثانياً: المستخلص المالى:

وهو بمثابة مطالبة (فاتورة) تقدم من **شركة المقاولات** المسند إليها المشروع للجهة المالكة (جهة الإسناد / العميل). وفيه يتم احتساب صافي قيمة المستخلص بناء على ما تم تنفيذه وبالأخذ في الاعتبار السابق تنفيذه من قبل والتسويات المرتبطة بالبنود موضع المستخلص من استقطاعات مثل تأمين الأعمال ومن إضافات كالبنود التي تستجد بعد توقيع عقد الاتفاق ونسبة الإنجاز الموقعة من المهندس الاستشاري.

ثالثاً: المستخلص الختامى:

ويسمى أيضا بالمستخلص النهائي وذلك لأنه يقدم بعد انتهاء المقاول من تنفيذ المشروع وتسليمه تسليما نهائيا

مفهوم الخصومات (الاستقطاعات) فى المقاولات

هي كل خصم من قيمة الاعمال التي تم الموافقة عليها في المستخلصات الجارية وتخصم بهدف الوصول الى المبالغ المستحق صرفها نقدا او بشيكات وتنقسم الخصومات الى:

- **خصومات ترد مرة اخرى عند التسليم النهائي للمشروع** والمقصود بها تامين الاعمال وما في حكمها
- **خصومات لا ترد** ولكن تورد الى الجهات الرسمية في البلاد والمقصود بها ضرائب المبيعات وضرائب الارباح التجارية والصناعية والتأمينات الاجتماعية على المقاولة وما في حكمه
- **خصومات لا ترد وتكون بمثابة تخفيض للمبالغ المستحق صرفها** والمقصود بها المبالغ المخصومة بشكل نهائي من المستخلصات مثل غرامات التأخير في تسليم الاعمال وغرامات عدم الحفاظ على الجراءة السلامة في الموقع وكل ما يستجد من غرامات على نفس الشكل

مفهوم الإضافات (التشوينات)

وهي بمثابة المخزون في **حسابات المقاولات** ويتم في كل مستخلص حساب التشوينات في الموقع ويتم اضافتها على قيمة المستخلص

★ كيفية مراجعة المستخلصات:

تتم مراجعة المستخلصات في محورين أساسيين وهما:

مراجعة حقيقة للكميات المنجزة:

ويقوم فيها المهندس المشرف (مكتب الإشراف) بالنزول إلى موقع المشروع وعمل القياسات والحسابات اللازمة للتأكد من صحة الكميات المنجزة التي أشار إليها المقاول في المستخلص، وذلك لضمان صحتها ومطابقتها للواقع.

مراجعة دقة العمليات الحسابية:

وتكون عبارة عن مراجعة للأرقام المكتوبة في المستخلص والتأكد من دقتها، بالإضافة إلى التأكد من صحة العمليات الحسابية، وذلك لضمان دقة الناتج النهائي بالحسابات والكميات المنفذة.

إعداد نسب الانجاز وقيود نسب الانجاز وأثرها على القوائم المالية

في نهاية اي فترة مالية نحسب للمشاريع القائمة نسب انجازها ونثبت الايراد الذى يخص الشركة على هذه النسب . وينص المعيار المحاسبي رقم (8) الخاص بعقود الإنشاءات وفقاً لطريقة نسبة الإتمام على أنه يتم تحديد نسبة إتمام العقد بطرق مختلفة وعلى المنشأة أن تستخدم الطريقة التي يمكن أن تقيس كمية ما تم إنجازه من العمل بدرجة موثوق بها .
وطبقاً لطبيعة العقد فإن هذه الطرق قد تتضمن:

(أ) نسبة التكلفة المنفقة على العمل المنجز حتى تاريخه إلى إجمالى التكاليف المقدرة للعقد كله:

ويتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لهذا الأسلوب عن طريق تحديد نسبة التكاليف المنفقة على العمل المنجز حتى تاريخ إعداد الحسابات الختامية (التكاليف الفعلية الخاصة بسنة المحاسبة) إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد كله .

نسبة الإتمام = (إجمالى التكاليف المقدرة للعقد ككل ـــــــــ التكلفة الفعلية للأعمال المنفذة حتى نهاية الفترة)

وتتحدد إيرادات عقد المقاولة التي تدرج ضمن قائمة الدخل وفقاً لنسبة الإتمام وذلك بصرف النظر عما قد تكون الشركة قد أصدرته من مستخلصات فعلية، حيث تعالج تلك المستخلصات باعتبارها مبالغ مستحقة على العملاء وليس باعتبارها إيرادات مستحقة للشركة .
ويتم تحديد إيراد عقد المقاولة الذي يدرج بقائمة الدخل الخاصة بسنة المحاسبة بضرب نسبة الإتمام في إجمالي قيمة عقد المقاولة كما يلي:
إيراد الفترة = (قيمة عقد المقاولة × نسبة الإتمام) – إيرادات فترات سابقة
ويكون ناتج هذه المعادلة (إيراد الفترة) هو الإيراد الذي يتم مقابلته بتكاليف الفترة للوصول إلى إجمالي الأرباح التقديرية وهي تعادل الفرق بين إيرادات الفترة وتكاليفها . وعليه يتم الوصول لأرباح الفترة التي يتم ترحيلها لحساب الأرباح والخسائر والحسابات الختامية، وتعد هذه الأرباح وعاء ضريبة الدخل ويتم حساب الضريبة المستحقة عليها .
ويستلزم هذا الأسلوب تحديد مستوى إتمام تنفيذ الأعمال في كل فترة محاسبية والتي بموجبها يتم تسجيل الإيرادات والمصروفات والأرباح المتعلقة بعقد الإنشاءات، كما يتطلب أن يكون لدى المنشأة نظام فعال للميزانيات التقديرية وإصدار التقارير بما يمكنها من تحديد التكاليف المقدرة للعقد كله .

(ب) ما تم إنجازه فعلاً من أعمال العقد

وتطبق هذه الطريقة في حالة المنشآت التي لم يتوافر لديها القدرة على إعداد نظام فعال للميزانيات التقديرية يمكنها من تحديد أو تقدير التكاليف اللازمة لاستكمال العقد . وطبقاً لهذا الأسلوب يتم حصر ما تم إنجازه من أعمال عن طريق الإدارة الفنية المختصة وذلك خلال فترات دورية أثناء التنفيذ وذلك بهدف حصر ما تم إنجازه من بنود الأعمال في نهاية الفترة المحاسبية وتسعيرها وفقاً لفئات الأسعار المتفق عليها في العقد، ويتم حصر الأعمال المنفذة عن طريق مهندس العميل (المهندس الاستشاري) مع مهندس المقاول .

ويعد هذا الأسلوب من أفضل الأساليب في تحديد نسبة الإتمام، وذلك نظراً لاعتماده على شهادات معتمدة من العميل (شهادة المهندس) محدد بها كمية الأعمال المنفذة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية وقيمة تلك الأعمال بدقة – وهو بذلك يعتبر دليل إثبات قوى يمكن من خلاله الوصول إلى الإيرادات (الأعمال) التي تعكس أداء الفترات المحاسبية التي يتم خلالها تنفيذ العقد بعكس الأسلوب السابق .

ويتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لهذا الأسلوب بالمعادلة التالية:

نسبة الإتمام = إجمالي القيمة التعاقدية ـــــــــ قيمة المستخلصات المعتمدة حتى نهاية الفترة المحاسبية

ويتم تحديد إيراد عقد المقاولة الذي يدرج بقائمة الدخل الخاصة بسنة المحاسبة بضرب نسبة الإتمام في إجمالي قيمة عقد المقاولة كما يلي:

إيراد الفترة = قيمة عقد المقاولة × نسبة الإتمام

ويتحدد ربح المقاولة في هذه الطريقة عن طريق الفرق بين قيمة المستخلصات المعتمدة وبين التكاليف المتعلقة بالأعمال الواردة بهذه المستخلصات، مع مراعاة أن الأعمال المنفذة التي صدر عنها مستخلصات معتمدة خلال السنة تعتبر أعمالاً تم تنفيذها يتعين إدراج تكاليفها وإيراداتها ضمن قائمة الدخل بصرف النظر عن نسبة المنفذ مهما قلت قيمتها، وأن الأعمال الجاري تنفيذها ولم يصدر عنها مستخلصات أو شهادات من مهندس العميل تعتبر أعمالاً تحت التنفيذ مهما بلغت نسبة المنفذ منها وتدرج في جانب الأصول ضمن حـ/ أعمال تحت التنفيذ وتقوم بسعر التكلفة .

(جـ) حصر الأعمال المنفذة:

قد لا تتمكن المنشأة من تحديد نسبة الإتمام وفقاً لأسلوب نسبة التكلفة التي تم إنفاقها على العمل المنجز حتى تاريخه إلى التكاليف المقدرة للعقد كله نتيجة لعدم وجود نظام فعال لديها لإعداد الميزانيات التقديرية يمكنها من تقدير التكاليف اللازمة لإتمام العقد ... أو تحديد تلك النسبة وفقاً لأسلوب ما تم إنجازه فعلاً من أعمال نتيجة لعدم اعتماد الأعمال المنجزة من العميل خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية، وفى نفس الوقت هناك التزام على المنشأة يتمثل في قياس الأعمال المنجزة خلال الفترة المالية بغرض تحديد نتيجة النشاط، لذلك أوجد المعيار أسلوب ثالث لقياس نسبة الإتمام يمكن للجهة أن تتبعه لتحديد إيراد المقاولة الذي يدرج بالقوائم المالية في نهاية كل فترة محاسبية وهو أسلوب (حصر الأعمال المنفذة).

وطبقاً لهذا الأسلوب تقوم شركات المقاولات بحصر الأعمال المنفذة على الطبيعة عن طريق الإدارات الفنية المتخصصة لديها وتقييمها طبقاً لفئات الأسعار المتفق عليها مع العميل وإدراج تلك الأعمال كإيرادات ضمن قائمة الدخل مع مراعاة أن هذه الأعمال غير معتمدة من العميل بعكس الأسلوب السابق (ما تم إنجازه فعلاً من أعمال) وهو ما يسمى في مجال المقاولات (بمستخلص أعمال داخلي غير معتمد من العميل).

المعالجة الضريبية للمعيار

بالرجوع إلى نصوص القانون رقم (91) لسنة 2005 بإصدار قانون الضريبة على الدخل في المادة رقم (21) منه وكذا المادة رقم (27) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون نجد أن المشرع الضريبي قد تناول الأحكام الخاصة بالتحاسب الضريبي للعقود طويلة الأجل وأوضح المشرع أنه يقصد بالعقد طويل الأجل عقد التصنيع أو التجهيز أو الإنشاء أو أداء الخدمات المرتبطة بها والذي تنفذه المنشأة لحساب الغير على أساس قيمة محددة ويستغرق تنفيذه أكثر من فترة ضريبية واحدة. ويتحدد صافي الربح للمنشأة عن جميع ما ترتبط به من عقود طويلة الأجل، على أساس نسبة ما تم تنفيذه من كل عقد خلال الفترة الضريبية. ويتم تحديد نسبة ما تم تنفيذه من كل عقد (نسبة الإنجاز) على أساس التكلفة الفعلية للأعمال المنفذة حتى نهاية الفترة الضريبية منسوبة إلى إجمالي التكاليف المقدرة للعقد، على أن يراعى إعادة حساب هذه النسبة عند تغيير هذه التكاليف، ويتم تحديد إجمالي الأرباح المقدرة للعقد على أساس الفرق بين قيمة العقد والتكاليف المقدرة له .

ومن هذا النص يتضح أن المشرع الضريبي قد أخذ بالطريقة الأولى الواردة في المعيار المحاسبي المصري رقم (8) بعنوان عقود الإنشاءات وهى طريقة نسبة الإتمام (الاكتمال/ الإنجاز) عند تحديد صافى الربح الضريبي للفترة الضريبية، إلا أن مصلحة الضرائب على المبيعات لم تأخذ بهذه الطريقة عند احتساب الضريبة على أعمال المقاولات نظراً لأن المنشور رقم (5) لسنة 1994 بشأن وضع قواعد وأسس المحاسبة لتطبيق ضريبة المبيعات على خدمات المقاولات يعتبر الواقعة المنشأة لضريبة المبيعات بالنسبة لخدمات المقاولات هي تقديم المستخلص.

ونستطيع تلخيص دورة العمل بشركات المقاولات من خلال الشكل التالي:



متابعة مقاولى الباطن

بعض الشركات تقوم بتنفيذ المشاريع بنفسها مع اسناد بعض البنود المتخصصة لمقاولين من الباطن مثل بند المصاعد _ والأعمال الكهربائية _ وأعمال الصحي والحريق والإنذار والتكييف _ اعمال الرخام وهكذا) لكن يظل للشركة البنود الرئيسية مثل الهيكل والمباني والتشطيب والخدمات وكل ذلك حسب حجم الشركة وإمكانياتها وما تملكه من أقسام لتنفيذ هذه البنود فبعض الشركات تملك أفرع منفصلة تكون متخصصة في تنفيذ بند أو أكثر من هذه البنود.

بعض الشركات الأخرى تقوم بإسناد المشروع كاملا لشركة مقاولات اخرى مقابل نسبة تحصل عليها من قيمة العقد وفى هذه الحالة يتم التعاقد مع هذا المقاول من الباطن ويتم الحصول على تأمين الدفعة المقدمة وتأمين حسن الأنجاز من مقاول الباطن كما يتم مطالبة مقاول الباطن بتقديم وثيدة تأمين للأعمال والعمال تغطى الأضرار التي يمكن أن تنشأ أثناء تنفيذ المشروع من اصابات للعمال أو أي اضرار للمواد أو الاعمال المنجزة او المعدات او الأضرار التي قد تصيب الغير من مقاول الباطن كما يتم خصم نسبة تأمين الضمان من مقاول الباطن من كل دفعة ويتم التسجيل بالدفاتر كما أوردنا سابقا وتكون الشركة المنفذة في هذه الحالة وكأنها مالك المشروع ومقاول الباطن هو كانه المقاول المنفذ للمشروع وتكون تكلفة المشروع بالنسبة للمقاول الرئيسي هي قيمة الأعمال الخاصة بمقاول الباطن .

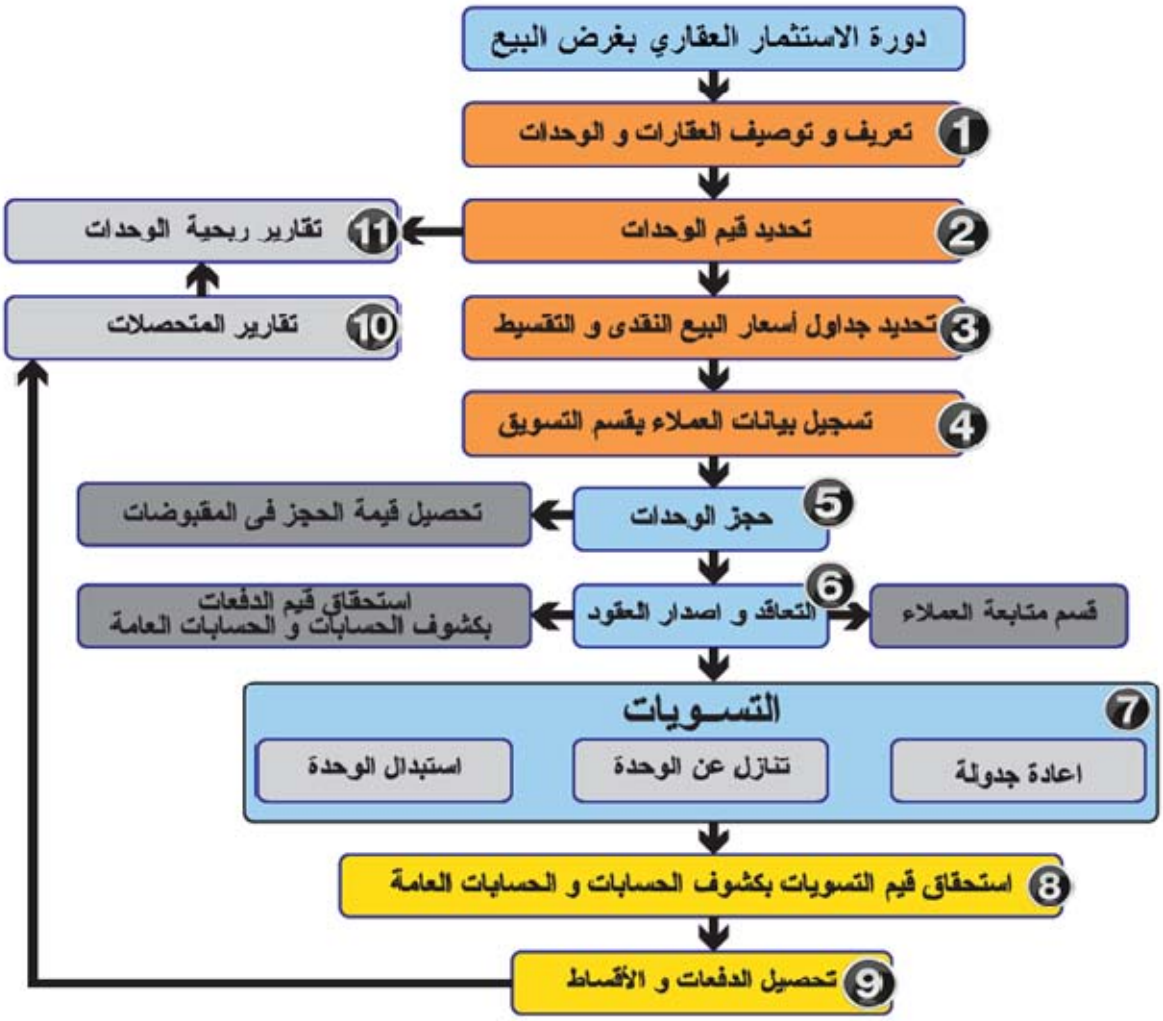
تسويات مقاولى الباطن

ولكن في بعض الحالات يتوقف مقاول الباطن عن تنفيذ المشروع لأي سبب كان وفى هذه الحالة يتم استكمال باقي الأعمال خصما من حسابه بواسطة الشركة المنفذة او أسناد الأعمال لمقاول آخر وفى نهاية المشروع يتم التسوية ماليا مع مقاول الباطن وتحصيل ما قد يزيد عن قيمة عقده او تكيش التأمينات لتحصيل المتبقي في ذمته ورد الباقي له.

والجدير بالذكر ان العقود المبرمة بين الشركة والأطراف الأخرى لها من الأهمية بمكان حيث أن العقود كلما كانت بنودها واضحة وصريحة ولا تحمل أكثر من معنى وشامله لكل ما يمكن التعرض له أثناء تنفيذ المشروع او خلال فترة الصيانة التعاقدية أو الالتزامات والحقوق كانت بمثابة المستند الأول للمحافظة على حقوق الشركة لدى الاطراف الأخرى وكل ذلك في ضوء القوانين المعمول بها.

محضر الاستلام

خامسا: في نهاية المشروع يتم عمل محضر الاستلام الابتدائي والذي يعنى انتهاء تنفيذ المشروع ويتم بناءات عليه صرف الدفعة الختامية للشركة والأفراج عن تأمين الدفعة المقدمة (نظرا لاستهلاك اقساط الدفعة المقدمة بالكامل وبذلك يكون الغرض من التأمين قد انتهى) وكذلك الفراج عن تأمين الإنجاز طالما ان المشروع قد تم أنجازه وهناك بعض الجهات التي تسمح بصرف تأمين الضمان مقابل تقديم تأمين تسمى تأمين صرف تأمين الضمان كما يمكن تحويل نفس تأمين الأنجاز لتصبح تأمين صرف تأمين الضمان.



الاستثمارات العقارية هي ملكية أرض أو بناية أو الاثنان معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لكسب الإيجار او الارتفاع في قيمتها أو الاثنين معاً بدلاً من استخدامها في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.
تعتبر الاستثمارات العقارية جزء لا يتجزأ من اقتصاد أي دولة حيث يتم الاستثمار في العديد من المشاريع وبمبالغ طائلة وعلى هذا الأساس سيكون من المفيد أن نلقي نظرة على المبادئ المحاسبية الهامة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وعلى وجه التحديد المعيار 40 الخاص بالاستثمارات العقارية.

إن مصطلح **الاستثمار العقاري** مصطلح شامل وجامع لثلاثة أنواع **استثمار عقاري** أساسية تدخل جميعها تحت مسمى **الاستثمار العقاري** وهي:

1. تجارة الأراضي والعقارات
2. التطوير العقاري (البناء والتطوير بغرض البيع)
3-الاستثمار في عقارات الدخل السنوي

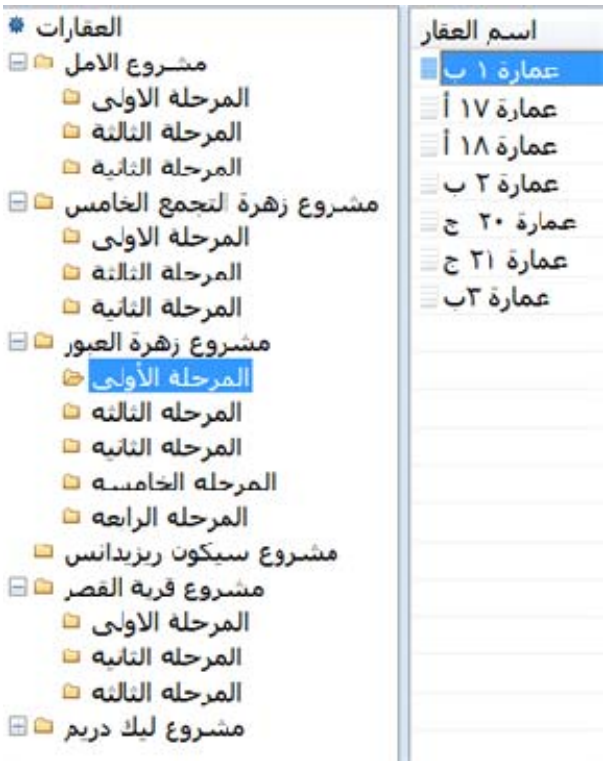
ويجوز أن يصنف ويحسب **الاستثمار العقاري** الذي يملكه شخص ما بموجب عقد إيجار تشغيلي على أنه **استثمار عقاري** إذا ما انطبق على العقار تعريف **الاستثمار العقاري** وفي حالة كون المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة لحساب **الاستثمار العقاري**، وفيما يلي بعض الأمثلة على **الاستثمار العقاري**:

- الأرض المحتفظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها على المدى البعيد وليس بغرض البيع على المدى القريب وعلى هذا الأساس فإن الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد تعتبر ارض محتفظ بها بقصد زيادة قيمتها.
- مبنى تملكه المنشأة أو تستأجره المنشأة بموجب عقد إيجار تمويلي وتؤجره بموجب عقد إيجار تشغيلي.
- عقار يتم تطويره لاستخدام مستقبلي **كاستثمار عقاري** للبيع.

و الاكثر شيوعاً من انواع **الاستثمار العقاري** هو تجارة الاراضي (المضاربة بالأراضي) شراء ارض او عقار ومن ثم بيعه بعد الزيادة و هذا النوع من **الاستثمار** يعتبر الأكثر رواجا لعدة اعتبارات أهمها سهولة هذا النوع من **الاستثمار** فهو لا يحتاج إلى جهد يذكر والسبب الأهم هو صعوبة **الاستثمارات العقارية** الأخرى كالتطوير العقاري وذلك لعدم وضوح اجراءاته ودخول مجموعة من الأطراف فيه بالإضافة إلى ضعف العوائد في حالة عدم الحصول على تمويل عقاري للمستثمر مناسب مما جعل المضاربة العقارية هي **الاستثمار** الغالب خلال السنوات الماضية .

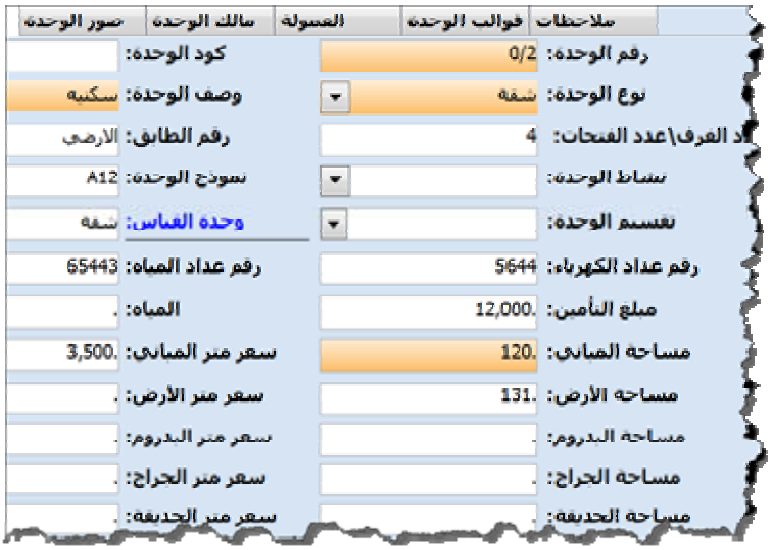
خطوات إدارة **الاستثمار العقاري** بغرض البيع:

1- تعريف المشروعات



حيث يعرف المشروعات وتقسيمها من حيث العنوان – نوع النشاط – مساحة الأراضي – مساحة المباني – عدد الأدوار كما يمكن بعض البيانات الإضافية مثل صور العقارات والمشروع من بداية الإنشاء وحتى الإتمام – رقم وصورة رخصة الإنشاء – رقم عداد المياه والغاز والكهرباء إن وجد.

2- تعريف وتوصيف الوحدات



ويتم في هذه الخطوة تعريف وتوصيف الوحدات وصفا دقيقاً من حيث المشروع – الموقع – النموذج – المساحة – صور الوحدات الداخلية والخارجية – عدد الغرف – سعر البيع النقدي – ربط الوحدة بجدول الأسعار بالتقسيط.

3- أعداد جداول الأسعار

حيث يجب تعريف أنواع ومسميات الدفعات (مثل: دفعة الحجز – التخصيص – التسليم – الأقساط الشهرية – الأقساط السنوية والربع سنوية وخلافة)، ثم تحديد جدول التقسيط وفقاً لعدد السنوات فسعر الوحدة إذا ما بيعت خلال سنتين بالطبع سيكون أكبر من سعرها في حالة بيعها خلال سنة

ويمكنك استخدام جدول الفوائد لتحديد نسبة الفائدة السنوية وعدد الأقساط الشهرية للوصول إلى سعر البيع للوحدة



4- تسجيل بيانات العملاء

يتم تسجيل بيانات العملاء من خلال قسم التسويق وطرق الحصول على بيانات العملاء عديدة منها مثلاً المعارض – التسويق من خلال الهاتف – زيارات العملاء لمواقع المشروعات،

"وغالبا تقتصر البيانات التي يتم الحصول عليها من خلال التسويق على الاسم – المنطقة السكنية – رقم الهاتف والمحمول – البريد الإلكتروني – المشروع المقترح وموقعة"

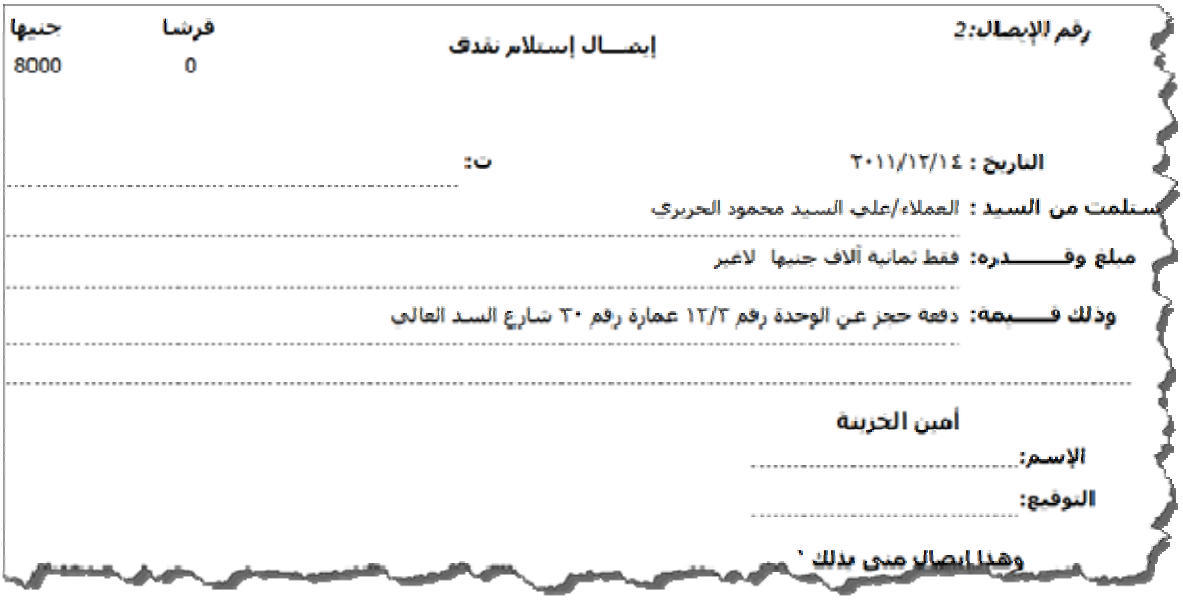
ثم تستكمل بيانات العملاء بعد ذلك من خلال قسم البيعات، فيضاف لما سبق العنوان بالتفصيل وبيانات تحقيق الشخصية – الشخص المسئول في حالة أن يكون العميل شركة أو أن يكون العميل قاصر وله ولي عنه.

5- مرحلة حجز الوحدة

فعند ارتقاء العميل واختياره لما يتناسب معه من وحدات ووفقاً لحدوده المالية يتم حجز الوحدة على ان يشتمل الحجز على بيانات كاملة للوحدة وبيانات كاملة للمشتري، مع تحديد طريقة السداد المناسبة وفقا للمتاح للوحدة وتاريخ سداد دفعة التعاقد وتاريخ التسليم المتوقع.

6- سداد قيمة الحجز

يتم سداد قيمة الحجز عند الخزينة مع ربط إيصال السداد بمستند الحجز مع التأكد من سداد كامل دفعة الحجز



رقم الإيصال:2 — إيصـــال إستلام نقدى — جنيها 8000 — قرشا 0

التاريخ : ٢٠١١/١٢/١٤ — ت:

سلمت من السيد : العملاء/علي السيد محمود الحريري

مبلغ وقـــــدره: فقط ثمانيه آلاف جنيها لاغير

وذلك قـــــيمة: دفعه حجز عن الوحدة رقم ١٢/٣ عمارة رقم ٣٠ شارع السد العالي

أمين الخزينة

الإسم:

التوقيع:

وهذا إيصال منى بذلك

7-التعاقد وإصدار العقود

بناء على حجز الوحدة يتم تحرير عقد البيع للعميل وهو يشتمل على نفس بيانات الحجز مع ملاحظة عدم التعاقد إلا بعد سداد قيمة الحجز أولاً، كما يمكن أن يكون الحجز والتعاقد في نفس التاريخ، ويتم من لحظة التعاقد تسليم قسم متابعة العملاء نسخة من العقد ومرفقاته وذلك لمتابعة العميل بصورة سليمة. كما يبدأ من لحظة التعاقد عمل استحقاق للدفعات المطلوبة من العميل وفقا للعقد.

ومن المهم في العقد تحديد تاريخ تسجيل الوحدة للعميل.



عقد بيع

شقة رقم ٤ بعمارة عمارة ١٨

بالمشروع عقد تمليك

انه في اليوم السبت الموافق ٢٠٠٢/٠٥/١١

حرر فيما بين كل من

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والالتزام واتفقا على ما يلي:

تتحدد اوصاف وحدود العقار على الوجه الآتي

العقار: عمارة ١٨ و ١٨ — المدينة: مرسى مطروح — الحي: الاابيض

الدولة: مصر — رقم القطعة: — رقم العقار:

الشارع: طريق الاابيض — نوع العقار: مشروع كمبوند سياحي — حالة العقار:

معروض العقار: — رقم عداد المياه: — الأبعاد:

رقم عداد الكهرباء: — يحدها جنوبا:

المساحة: — يحدها غربا:

يحدها شمالا:

يحدها شرقا:

تتحدد اوصاف وحدود الوحدة المبيعة على الوجه الآتي

رقم الوحدة: 4 — كود الوحدة: — نوع الوحدة: شقة

رقم الطابق: الاول — رقم عداد الكهرباء: — رقم عداد المياه:

نشاط الوحدة: — نموذج الوحدة:

يحدها بحريا: — يحدها قبليا:

يحدها شرقا: — يحدها غربا:

مساحة الوحدة: 75. — مساحة المباني:

الرقم الدفتري:

معامل التحويل:

نوع العمولة: قيمة

المسدد مقدما: 53,600. — المتبقي: 26,400.

8- التسويات على الوحدات

قد يحدث ما يؤثر على العقد فيستوجب عمل تسوية ملحقة للعقد وقد تكون التسوية بناء على:

أ) اعادة جدولة: في حالة السداد المبكر أو نتيجة التأخير في السداد وما يترتب علية من فوائد تأخير.

ب) تنازل: فقد يتنازل المتعاقد عن الوحد لمتعاقد جديد فيتم نقل الملكية ويؤثر ذلك على قيمة الوحدة وفقاً لمصاريف نقل الملكية والشهر العقاري وقد تختلف قيمة باقي قيمة الأقساط نتيجة لتغيير طريقة السداد وعدد الدفعات.

ج)استبدال:ويتم استبدال الوحدة بناء على رغبة المشتري فقد يرى أن يحصل على وحدة أخرى في نفس المشروع أو في مشروع آخر ويترتب على ذلك بالطبع عمل تسوية وملحق للعقد او عمل عقد جديد.

وبصفه عامة فقد ينتج عن التسوية أحد النتائج التالية:

1) مستحقات للعميل:

ويتم صرفها (إيصال دفع) للعميل أو تخفيض الأقساط المستحقة علية فيما بعد التسوية بقيمتها.

2) مطلوبات من العميل:

ويتم استلامها (إيصال استلام) من العميل بموجب إيصال استلام أو تعلية الأقساط المستحقة علية بقيمة هذه المطلوبات.

9- إصدار كشوف الحسابات

كشف حساب العميل هو تحليل لجميع المبالغ المستحقة على العميل والمحصلة منه وناتج التسويات، وقد يكون للعميل أكثر من كشف حساب وذلك في حالة التعاقد على أكثر من وحدة (تستطيع إصدار كشف حساب مجمع للعميل – كما يمكنك إصدار كشف حساب منفصل لكل وحدة).



كشف حساب صفحة رقم ٤

عمرو عبد الرحيم حسنين

١٧ شارع عبد العزيز - عابدين - القاهرة

التاريخ من	١٩٩٠/٠١/٠١	إلى	٢٠١٣/٠٧/٣٠
العملة	كل العملات		
رصيد ما قبل :			
مدين محلى	60,800.	مدين أجنبى :	
دائن محلى	53,600.	دائن أجنبى :	
الرصيد محلى	7,200.	رصيد أجنبى :	
العقار	كل العقارات		
الوحدة	كل الوحدات		

تاريخ التحرير	البيان	العميل	تاريخ الإستحقاق	مدين	دائن	الرصيد
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ١٧	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/12/2010	2,400.	.	-4,800.
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ١٨	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/06/2011	2,400.	.	-2,400.
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ١٩	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/12/2011	2,400.	.	.
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ٢٠	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/06/2012	2,400.	.	2,400.
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ٢١	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/12/2012	2,400.	.	4,800.
11/05/2002	عقد تمليك رقم ١ لوحده رقم ٤ القسط رقم ٢٢	عمرو عبد الرحيم حسنين	01/06/2013	2,400.	.	7,200.
	الإجمالى:			60,800.	53,600.	7,200.

التقارير الهامة للاستثمار العقاري

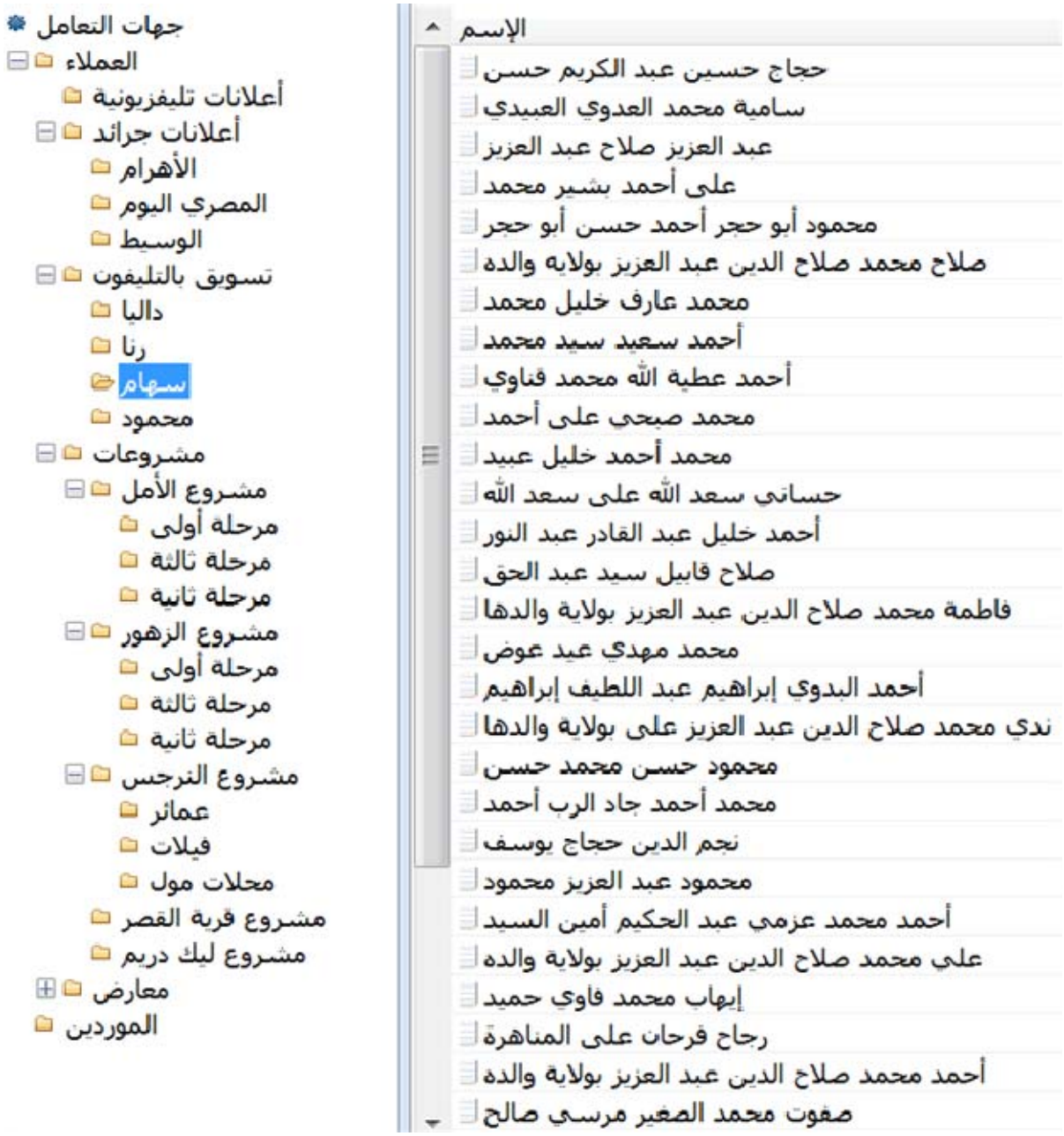
تنقسم تقارير **الاستثمار العقاري** إلى مرحلتين في غاية الأهمية:

تقارير مرحلة التسويق (قسم التسويق):

تهتم شركات **الاستثمار العقاري** بتقارير التسويق التي تعد من أهم التقارير في مراحل المشروع فتجميع بيانات العملاء بصورة سليمة يساهم كثيرا جدا في تنفيذ عملية البيع خاصة إذا تم تبويبها بصورة مفصلة وفقا لمصدر التسويق وكذلك وفقا للمشروعات الجاري تسويقها.

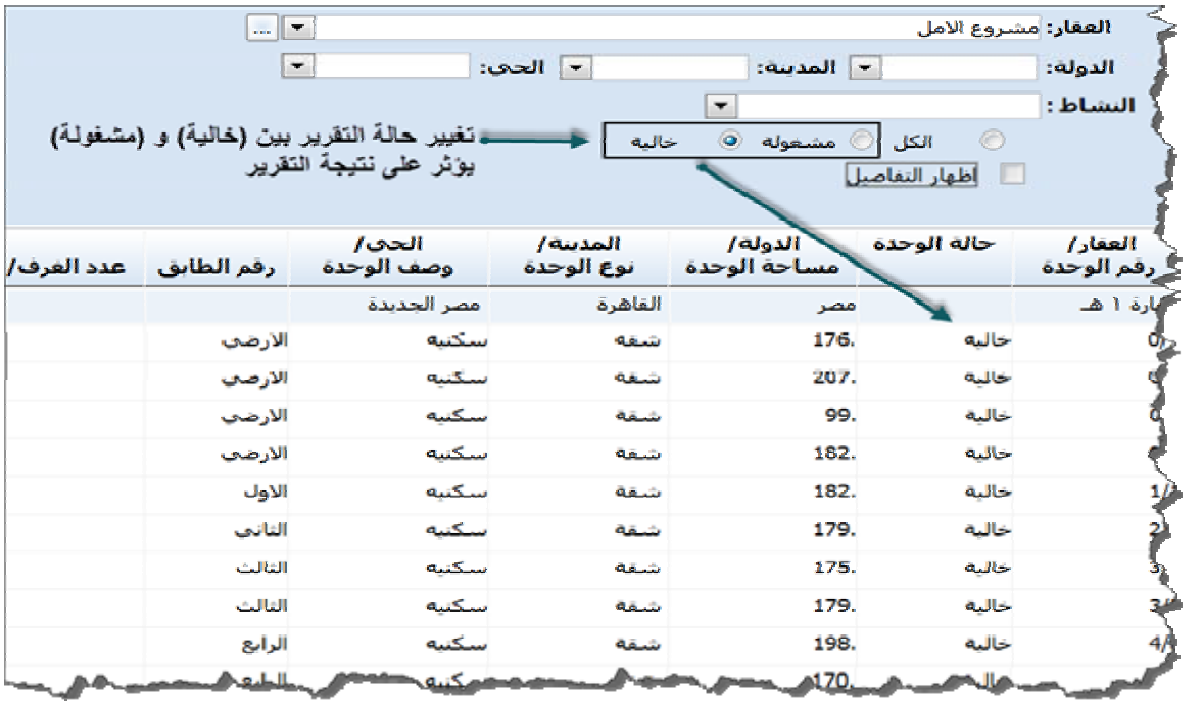
- **تقرير بيانات العملاء**

وهو مفيد كثيرا لمعرفة حجم العملاء وفقاً لتقسيم مصادر البيانات وللوقوف على مدي نجاح كل وسيلة من وسائل التسويق



• تقرير حالات الوحدات

فعند تسويق الوحدات يجب عرض الوحدات الخالية فقط على العملاء الجدد، كما يمكن عرض الوحدات المشغولة لكي يتعرف العميل على من سيصبح جار له وما هي الوحدات المميزة التي تم التعاقد عليها أو حجزها. فعند طلب العميل التعرف على المتاح من وحدات بالمشروع المطلوب لابد من الوصول للمعلومة في نفس لحظة السؤال عنها خاصة في حالة وجود أكثر من مسوق في نفس الوقت.



العقار/ رقم الوحدة	حاله الوحدة	الدوله/ مساحة الوحدة	المدينه/ نوع الوحدة	الحي/ وصف الوحدة	رقم الطابق	عدد الغرف/
عمارة ١ هـ		مصر	القاهرة	مصر الجديدة		
0/1	خاليه	176.	شقه	سكنيه	الارضى	
0/2	خاليه	207.	شقه	سكنيه	الارضي	
0/3	خاليه	99.	شقه	سكنيه	الارضى	
0/4	خاليه	182.	شقه	سكنيه	الارضى	
1/1	خاليه	182.	شقه	سكنيه	الاول	
2/1	خاليه	179.	شقه	سكنيه	الثانى	
3/1	خاليه	175.	شقه	سكنيه	الثالث	
3/4	خاليه	179.	شقه	سكنيه	الثالث	
4/1	خاليه	198.	شقه	سكنيه	الرابع	
4/2	خاليه	170.	شقه	سكنيه	الرابع	

تقارير مرحلة ما بعد البيع (قسم المتابعة والحسابات):

من أهم التقارير المطلوبة لمتابعة **الاستثمار العقاري** بنجاح التقارير التي توضح المتحصلات من العملاء على الوحدات وتقارير الأقساط المستحقة والمتأخرة عن موعد التحصيل ويجب أن تشتمل تلك التقارير على الفلتر المناسب للوصول للمعلومات المطلوبة بسرعة ويسر.

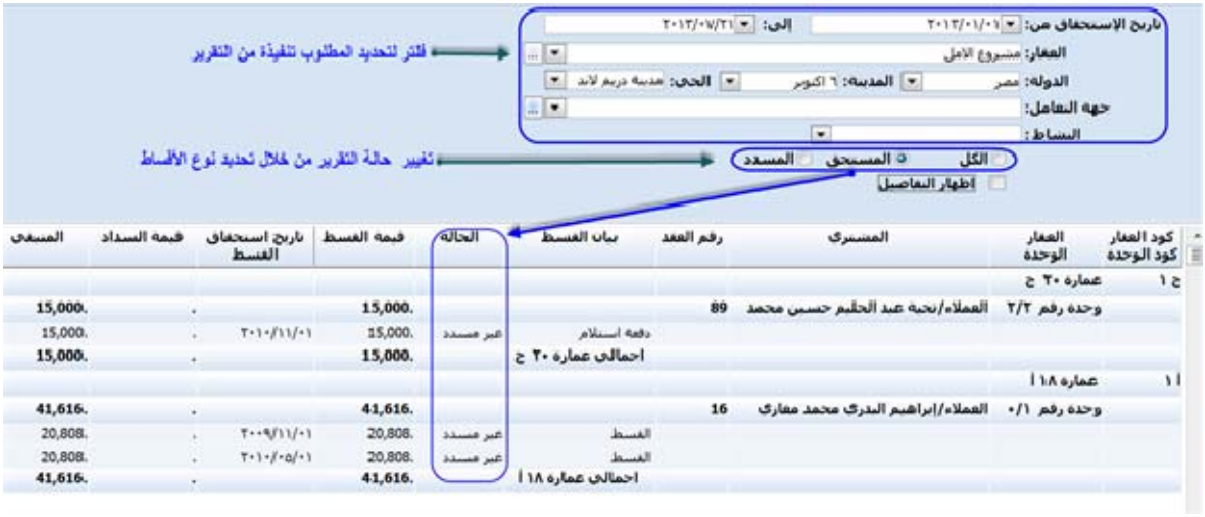
•تقرير المتحصلات عن فترة



اليوم	الشهر	السنه	العميل	رقم الوحدة	كود الوحدة	مساحة الوحدة	ثمن الوحدة	القسط	باقي الدفعة المقدمة	دفعة استلام	دفعة مقدمة	2011	2012	2013 المستحق حتى الفترة	المستحق حتى الفترة	سداد متأخر	مبقي
1	1	2000															
			العملاء/أحمد حسني امين سعور	1/1		146	254880				254880	254880		254880	254880		0
			العملاء/رضا يوسف محمد عشماوي	0/2		138	230400			23040	207360	207360		207360	230400	23040	23040
			العملاء/عرفت محمد سيد العشراوي	0/3		209	344000				344000	344000		344000	344000		0
1	1	2001															
			العملاء/شاه عبد العظيم محمود محمود	0/1		146	243200			24320	218880	218880		218880	243200	24320	24320
1	3	2009															
			العملاء/إيهاب اسماعيل عبد الصبي ابراهيم	4/3		152	386312	211512			174800		174800	174800	280556	105756	211512
1	3	2010															
			العملاء/إيهاب سعير عزيز سابا	5/2		148	572392	313392			259000		259000	259000	467928	208928	313392

•تقرير الأقساط المستحقة والمسددة عن الوحدات

ومن خلاله يتم تتبع الأقساط المستحقة وفقا لتواريخ الاستحقاق والمشروع والعملاء، كما يمكنك من الاطلاع على الأقساط المسددة لنفس الوحدات أو لجميع الوحدات وذلك من خلال تغيير حالة التقرير عن الاختيار بين (كل الأقساط – الأقساط المسددة – الأقساط المستحقة).



•تقرير إجمالي المسدد والمستحق عن الوحدات

وهو تقرير إجمالي يوضح قيمة الوحدة وما تم سداده حتى تاريخه والمتبقي ولم يحصل، مع ملاحظة أمكانية التركيز على الشيكات التي تم تحصيلها بالفعل، أو الافتراض بأن الشيكات المستلمة تعتبر من المتحصلات.



الجهة

.....

.....

مستخلص رقم ( ) جارى / ختامى

عملية / ..... / .....

عن الأعمال التى تمت حتى / / 200

نوع التعاقد / أمر اسناد رقم ... لسنه 2...

مقاولة / شركـــة .0.....

ص1

م	البند	بيان الاعمـــــــــــال	الوحدة	كميات الأعمال المنفذة			الفنـــــة		القيمـــــة		استقطاعات		تصرف%	الجملـة		ملاحظـــــات
				سابق	حالى	إجمالى	قرش	جنيه	قرش	جنيه	قرش	جنيه		قرش	جنيه	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
						0				0					0	
	/					0				0					0	
						0				0					0	
		بعـــده														الإجمـــالى

بعده

أقر بأن الكميات المدرجة بالمستخلص تمت طبقا للطبيعة ودفاتر الحصر

المقاول/ المهندس / مدير الأعمال

المكتب الفنى ، روجع فنيا روجع

الختامى

روجع حسابيا ، المراجع /

قيود
عمل شركات المقاولات

مقدمة

ينقسم عمل شركات المقاولات إلى جزأين:

الأول: **هو تشغيل للغير:**

بمعني قيام شركة المقاولات ببناء منشآت للغير.

الثاني: **هو الاستثمار العقاري:**

بمعني قيام شركات المقاولات بالبناء لحسابها وبيع ما تقوم ببنائه مثل العمارات السكنية قرى سياحية وخلافه.

الجزء الأول

التشغيل للغير

أولا: الأطراف

١- شركة المقاولات: ويطلق عليها **المقاول العام** وهي الشركة التي أسندت إليها تنفيذ المشروع وهي الجهة الوحيدة المسئولة أمام العميل أي المالك

٢- مقاول الباطن: وهو أحد الجهات التي يقوم المقاول العام بإسناد بعض الأعمال إليه ليقوم بتنفيذها ولا يقع عليه أي مسؤولية أمام العميل حيث أن المسئول هو المقاول العام

٣- العميل: وهو المالك أي الجهة التي أسندت للمقاول العام بتنفيذ المشروع

٤- الاستشاري: وهو المراقب على المشروع من حيث التنفيذ ومختار من قبل العميل وقد يكون هناك أكثر من استشاري في المشروع

ثانيا: طرق التعرف على المشروع: يتم عن طريق:

١- طرح المناقصات بالجريدة أي الإعلانات

٢- مبنية على علاقات شخصية

٣- ترشيح من استشاري المشروع

ثالثا: كيفية الدخول في المناقصات:

تقوم شركة المقاولات بشراء كراسة الشروط بالإضافة إلى المقايسة التثمينية والتي تعد من قبل استشاري العميل واللوحات الهندسية.

كراسة الشروط:

وتشمل عقد المقاولة والشروط العامة من حيث مسئوليات المقاول والتزاماته، التأمينات، البرنامج الزمني، الرسومات، مقاولي الباطن، الضرائب والرسوم، غرامة التأخير وخلافه

معالجة قيمة كراسة الشروط

من ح/ المصاريف العمومية

إلى ح/ الصندوق أو البنك

وفي حالة إرساء 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 وكيفية تنفيذ كل بند وبأدق التفاصيل كالمثال التالي:

مشروع إنشاء مبني المدرجات بكلية التجارة

البند	بيان الأعمال	الوحدة	الكمية	الفئة		القيمة	
				قرش	جنيه	قرش	جنيه
٥	**أعمال الخرسانة المسلحة**						
٥-١	بالمتر المكعب توريد وعمل خرسانة مسلحة لزوم الأساسات ورقاب الأعمدة تتكون من خلطتها من ٠.٨م٣ زلط سويس نظيف متدرج+٠.٤م٣ رمل مصري حرش نظيف +٤٠٠ كجم أسمنت بورتلاندي عادي على ألا يقل إجهاد الكسر لمكعباتها القياسية عن ٣٠٠كجم/ سم٢ بعد ٢٨ يوما من الصب مع الهز والخلط ميكانيكيا والحديد المستخدم صلب عالي المقاومة (٥٢) وارد الدخيلة عدا الكانات فهي صلب عادي (٣٧) طبقا للرسومات وفي حالة استخدام حديد من نوع آخر يتم إجراء الاختبارات اللازمة قبل استخدامه بمعمل كلية الهندسة. والبند يشمل توريد الخامات وأعمال المصنعيات وإجراء الاختبارات اللازمة والبند لزوم الحوائط الخرسانية أيضا كامل مما جميعه.....	م٣	٤٢٠	٠	٣٦٧	٠	١٥٤١٤ ٠

رابعا: إعداد كروت التحليل لكل بند:

تقوم شركة المقاولات بناء على اللوحات والمقايسة التثمينية بإعداد كارتة تحليل لكل بند لتحديد التكلفة المباشرة له:

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

قسم الدراسات الفنية والرسومات

مشروع إنشاء مبني المدرجات بكلية التجارة

رقم البند ١-٥

البند خرسانة مسلحة للأساسيات ورقاب الأعمدة والحوائط

الكمية ٤٢٠.٠٠

الوحدة م٣

المورد	الوحدة	نسبة الخلط	الهالك	معدل الأداء	الفئة	الإجمالي
المواد						
حديد تسليح	جنيه/ م٣	٠.١٠٢	١.٠٣	١.٠٠	١١٥٠.٠٠	١٢٠.٨٢
زلط	جنيه/ م٣	٠.٨	١.٠٣	١.٠٠	٤٠.٠٠	٣٢.٩٦
رمل	جنيه/ م٣	٠.٤	١.١٠	١.٠٠	١٢.٠٠	٥.٢٨
أسمنت	جنيه/ م٣	٠.٤	١.٠٣	١.٠٠	٢٠٠.٠٠	٨٢.٤
إضافات	جنيه/ م٣	١	١	١.٠٠	٢.٠٠	٢.٠٠
مقاول باطن						
مصنعيه مقاول باطن نجارة	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١٣.٠٠	١٣.٠٠
مصنعيه مقاول باطن حدادة	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١١.٠٠	١١.٠٠
مصنعيه مقاول باطن صب	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١٠.٠٠	١٠.٠٠
عمالة موقع						
عمالة موقع خ- م	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠
المعدات والعدة						
استهلاك هزاز	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	٢.٠٠	٢.٠٠
خلاطه	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	٣.٠٠	٣.٠٠
استهلاك خشب-خ-م أساسات	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	٥.٠٠	٥.٠٠
سلك ومسمار	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	٣.٥٠	٣.٥٠
مصاريف أخرى						
اختبارات مكعبات ومواد	جنيه/ م٣	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠	١.٠٠
إجمالي البند						٢٩٢.٩٦

بناء على كروت التحليل يتم وضع السعر المناسب والذي يظهر بالمقايسة التثمينية ففي المثال السابق بلغت تكلفة بند الخرسانة المسلحة للأساسات ورقاب الأعمدة والحوائط مبلغ ٢٩٢.٩٦ جنيه وعليه يوضع نسبة إجمالي هامش ربح (MARK UP) والذي يختلف من بند لآخر ففي هذا البند إجمالي هامش الربح بلغ ٢٥٪ وذلك للوصول إلى سعر البيع لهذا البند والذي يظهر بالمقايسة التثمينية وهو مبلغ ٣٦٧ جنيه.

وهكذا لكل بند إلى أن نصل إلى إجمالي التكلفة مقارنة بإجمالي سعر البيع للمشروع ككل ومنه نصل إلى إجمالي هامش الربح لإجمالي المشروع ولنفرض انه ١٧٪ هذه النسبة يخصم منها بعض المصروفات مثل المصروفات التمويلية وليكن نسبتها ٢٪ ومصروفات الموقع الغير مباشرة وليكن ٣٪ وتأمينات اجتماعية ٢.١٦٪ وضريبة مبيعات ٢.٩٪ وضريبة أرباح تجارية ١٪ وبذلك تصبح صافي هامش الربح ٥.٩٤ ٪ للمشروع ككل.

بعد أن تقوم شركة المقاولات بإعداد جميع كروت التحليل للبنود تقوم بإرسال المقايسة التثمينية موضح بها الأسعار لكل بند في ميعاد فتح المظاريف حيث يعقد اجتماع لكل شركات المقاولات التي طلبت تنفيذ هذا المشروع ليتم دراسة كل شركة لمعرفة الشركة التي ستقوم بتنفيذ المشروع

خامسا: ميعاد فتح المظاريف

و هو الميعاد الذي سيتم فيه دراسة شركات المقاولات الطالبة بالتنفيذ وقد 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 المظاريف حيث يحضر معه المقايسة التثمينية والموضح بها الاسعار التي ستقوم شركة المقاولات بتنفيذها كما يحضر **خطاب ضمان ابتدائي** محدد بمدة سريان وهنا يتم تقييم كل شركة من ناحيتين:

١- الناحية الفنية من حيث سابقة الأعمال والمعدات المملوكة للشركة والمهندسين.

٢- الناحية المالية والموضحة بالمقايسة التثمينية التي سبق إعدادها.

قد يحدث أن يتم اختيار أكثر من شركة للتنفيذ من ضمن الشركات التي طلبت التنفيذ وهنا يتم عمل ممارسة أي الحصول على خصم خاص وهي غير قانونية.

لضمان جدية شركة المقاولات في دخول المناقصة يقوم العميل بطلب إصدار خطاب ضمان كتامين ابتدائي أو قد يتم سداده نقدا ولكن 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 والتي تتراوح قيمته من ١-٢٪ من قيمة عقد المقاولة يقوم البنك بحجز غطاء نقدي حوالي ١٥٪ من قيمة خطاب الضمان وعمولة ٣ في الألف عن كل ٣ أشهر.

مثال:

بفرض وجود عقد بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه قيمة التأمين الابتدائي ١٥٠٠٠٠ جنيه بنسبة ١.٥٪.

هنا يتم إصدار خطاب ضمان من شركة المقاولات لصالح العميل قيمة خطاب الضمان ١٥٠٠٠٠ جنيه يطلق عليه خطاب ضمان تأمين ابتدائي.

يقوم البنك بحجز ١٥٪ غطاء نقدي وعمولة ٣ في الألف عن كل ٣ شهور.

الغطاء: ١٥٠٠٠٠ × ١٥/ ١٠٠ = ٢٢٥٠٠ جنيه

العمولة: ١٥٠٠٠٠ × ٣/ ١٠٠٠ = ٤٥٠ جنيه

قيد اليومية:

من مذكورين:

٢٢٥٠٠ حـ/ بنوك خطابات ضمان (يقفل ميزانية عمومية)

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

٢٢٩٥٠ إلى حـ/ البنك

البنك أصدر خطاب ضمان ابتدائي لصالح العميل بقيمة ١٥٠٠٠٠.

ونحن لم نسجل في القيد سوي ٢٢٥٠٠ ؟

طيب أين غطاء نسبة ألـ ٨٥ ٪ المتبقية من خطاب الضمان الابتدائي؟

في حالة عدم رسو المناقصة على الشركة هل القيد الواجب عمله هو عكس القيد الموجود أعلاه ؟ فرضا بعد شهر تم اختيار شركة أخرى لتنفيذ المشروع.ما مصير العمولة ؟

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 والتامين النهائي فائدته هو ضمان العميل بقيام المقاول العام بتنفيذ الأعمال حتى نهاية المشروع

التامين النهائي:

نسبته ٥٪ من قيمة العقد وقد تكون ١٠٪ ترد ٥٪ عند التسليم الابتدائي والـ ٥٪ الأخرى عند التسليم النهائي بشرط عدم خصم تامين من مستخلص الإيراد

يقوم البنك بحجز ٢٠٪ كغطاء نقدي وحوالي ٦ في الألف عمولة عن كل ٣ أشهر

نفس السؤال: ما مصير ٨٠ ٪ المتبقية من قيمة الخطاب المصدر من قبل البنك؟

يد اليومية كما سبق شرحه في حالة التامين الابتدائي

- عند قيام شركة المقاولات بالتنفيذ جري العرف على سداد العميل دفعة مقدمة قبل البدء في التنفيذ وهنا يطلب العميل أيضا خطاب ضمان من شركة المقاولات مقابل الدفعة المقدمة

يقوم البنك بحجز ٢٥٪ كغطاء نقدي وحوالي ٦ في الألف عمولة عن كل ٣ أشهر

نفس السؤال: ما مصير ٧٥٪ المتبقية من قيمة خطاب ضمان الدفعة المقدمة ؟ أليس من المفروض أن يأخذ البنك غطاء ١٠٠٪

- قيد اليومية كما سبق شرحه في حالة التامين الابتدائي.

مثال:

قامت شركة المحروسة للإنشاءات باستلام شيك دفعة مقدمة بمبلغ ٤٠٠٠٠٠٠ جنيه من العميل الشركة الأمريكية للصناعات الدوائية وعليه قامت المحروسة بإصدار خطاب ضمان مدته عام من البنك الأهلي لصالح الشركة الأمريكية

القيود:

- عند استلام شركة المحروسة لشيك الدفعة المقدمة تجري القيد الأتي:

من ح/ البنك أو أوراق قبض أو أوراق قبض بالمحفظة أو أوراق قبض برسم التحصيل

إلى ح/ عملاء – دفعة مقدمة

- عند إصدار خطاب الضمان وحجز البنك ٢٥٪ كغطاء نقدي وحصوله على العمولة يجري القيد الآتي:

الغطاء النقدي: ٤٠٠٠٠٠٠ × ٢٥/ ١٠٠ = ١٠٠٠٠٠٠ جنيه

العمولة: ٤٠٠٠٠٠٠ × ٦/ ١٠٠٠ × ٤ مدد = ٩٦٠٠٠ جنيه

من مذكورين

١٠٠٠٠٠٠ ح/ بنوك خطابات ضمان رقم -

٩٦٠٠٠ ح/ عمولة خطاب ضمان رقم -

٤٠٠٠ ح/ مصروفات خطاب ضمان رقم -

١١٠٠٠٠٠ إلى ح/ البنك

هل عمولة ومصروفات خطاب الضمان تحمل على تكاليف المشروع المنفذ؟

سادسا: قيام شركة المقاولات (المقاول العام) بالتنفيذ:

- الحساب الختامي للمقاولات يطلق عليه قائمة استغلال العقود والمقاولات أو أي اسم آخر حيث يتم إقفال جميع المصروفات والإيرادات المتعلقة بالعمليات به وسيتم الشرح باعتبار أن قائمة استغلال العقود والمقاولات حساب ختامي على شكل حرق T ثم سيتم التعرف على شكل قائمة استغلال العقود والمقاولات فيما بعد
- هنا قد تقوم الشركة بتنفيذ بعض الأعمال ذاتيا أي بنفسها فتقوم بشراء المواد اللازمة والعمالة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال.
- وفي حالات أخرى تقوم الشركة بالاتفاق مع جهات أخرى يطلق عليها لفظ المقاول الباطن بتنفيذ بنود معينة بالعقد بان تقوم مثلا بإسناد الأعمال الكهربائية لأحد مقاولي الباطن أو أي بنود أخرى وتستطيع أن تري ذلك من كارتة التحليل السابقة ففي كارتة التحليل السابقة لبند الخرسانة المسلحة ستجد بند لمقاولي الباطن معنى ذلك أن هذا البند سيقوم بتنفيذه مقاول باطن مصنعية فقط حيث أن البند يشمل مواد ستقوم شركة المقاولات بتوريدها بنفسها ليقوم المقاول باستخدامها.

مقاول الباطن:

هي جهة تقوم بتنفيذ بعض البنود المسندة لها من المقاول العام (شركة المقاولات) وينقسم إلى:

مقاول مصنعيات:

أي أن يقوم مقاول الباطن بتوفير العمالة اللازمة والقيام بالأعمال على أن تقوم شركة المقاولات بتوفير المواد اللازمة له لتنفيذ البنود المسندة له

مقاول توريد وتركيب:

أي أن يقوم مقاول الباطن بتنفيذ البنود من توريد المواد وتوفير العمالة اللازمة لذلك

- مما سبق سنجد أن المصروفات التي سيقوم المقاول العام بصرفها هي عبارة عن:

١-مواد، ٢-أعمال مقاولي باطن، ٣- الأجور، ٤- مصروفات غير مباشرة أخرى

أولا: المواد:

- هنا يقوم المقاول العام بشراء المواد اللازمة بالبناء ويجب 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 ويتم تحرير إذن إضافة مخازن لكل موقع على حده ومن الممكن تحويل مواد من موقع لآخر حيث يتم تحرير إذن صرف مخازن من الموقع المحول منه إلى الموقع المحول إليه وبالتالي 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 على أن تقفل بالكامل بحساب استغلال العقود والمقاولات بغض النظر عن ما تم صرفه فعلا للتشغيل على أن يتم عمل قيد إثبات تشوينات آخر المدة (مخزون آخر المدة) وذلك لتحميل حساب استغلال العقود والمقاولات بما تم صرفه فعلا من المواد.

مثال:

في عام ٢٠٠٠ تم شراء ١٠٠ طن حديد بمبلغ ١٢٠٠٠٠ جنيه على الحساب وبفرض أنه عند جرد الحديد وجد أن مخزون (تشوينات) أخر المدة بلغ ٧٠ طن وبفرض إتباع طريقة الوارد أولا صادر أولا لتقييم مخزون آخر المدة.

قيد الشراء:

١٢٠٠٠٠ من حـ/ مصروفات العمليات- مون

١٢٠٠٠٠ إلى حـ/ الموردين

في نهاية السنة المالية يتم إقفال حساب المون بالكامل في حساب استغلال العقود والمقاولات بغض النظر عن ما تم صرفه فعلا للتشغيل

قيد الإقفال:

١٢٠٠٠٠ من حـ/ حساب استغلال العقود والمقاولات

١٢٠٠٠٠ إلى حـ/ مصروفات العمليات – مون

ولتحميل حساب استغلال العقود والمقاولات 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) على أن يتم أقفاله في الميزانية العمومية

قيد إثبات تشوينات آخر المدة:

٧٠ طن × ١٢٠٠ = ٨٤٠٠٠ جنيه

٨٤٠٠٠ من حـ/ تشوينات آخر المدة

٨٤٠٠٠ إلى حـ/ حساب استغلال العقود والمقاولات

حساب استغلال العقود والمقاولات

١٢٠٠٠٠ إلى حـ/ مصروفات عمليات	٨٤٠٠٠ من حـ/ تشوينات آخر المدة

مما سبق نجد أن ما تم صرفه من المواد يبلغ ١٢٠٠٠٠ - ٨٤٠٠٠ = ٣٦٠٠٠ جنيه وهذا ما تم تحميله على حساب استغلال العقود والمقاولات.

مثال:

في عام ٢٠٠١ تم شراء ٥٠ طن حديد سعر الطن ١٢٥٠ جنيه وعند الجرد وجد أن رصيد الحديد بلغ ٦٠ طن

قيد الشراء:

٦٢٥٠٠ من ح/ مصروفات عمليات – حديد

٦٢٥٠٠ إلى ح/ الموردين

- خلال عام ٢٠٠١ سنجد رصيد تشوينات آخر عن عام ٢٠٠٠ أصبحت تشوينات أول خلال عام ٢٠٠١

تشوينات أول

٨٤٠٠٠ رصيد أول المدة	
	٨٤٠٠٠ رصيد
٨٤٠٠٠	٨٤٠٠٠

مصروفات عمليات - حديد

٦٢٥٠٠ إلى موردين	
	٦٢٥٠٠ رصيد
٦٢٥٠٠	٦٢٥٠٠

- هنا سيتم إقفال كل من تشوينات أول المدة ومصروفات العمليات بحساب استغلال العقود والمقاولات وللوصول إلى ما تم صرفه فعلا من الحديد سيتم جرد تشوينات آخر المدة وعمل قيد إثبات لها في نهاية السنة المالية في حساب استغلال العقود والمقاولات وعليه فانه سيأخذ الشكل التالي:

تشوينات آخر المدة = ٦٠ طن حديد

- **التقييم طبقا لطريقة الوارد أولا صادر أولا:**

٥٠ طن × ١٢٥٠ = ٦٢٥٠٠

١٠ طن × ١٢٠٠ = ١٢٠٠٠ تشوينات آخر = ٧٤٥٠٠ جنيه

حساب استغلال عقود ومقاولات

٨٤٠٠٠ إلى ح/ تشوينات أول	
٦٢٥٠٠ إلى ح/ مصاريف عمليات- حديد	
	٧٤٥٠٠ من ح/ تشوينات آخر المدة

وعليه فان ما تم صرفه من الحديد = تشوينات أول + مشتريات – تشوينات آخر

= ٨٤٠٠٠ + ٦٢٥٠٠ – ٧٤٥٠٠ = ٧٢٠٠٠ جنيه

حالة الجرد المستمر

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

مثال:

في عام ٢٠٠٠ تم شراء ١٠٠ طن حديد بمبلغ ١٢٠٠٠٠ جنيه على الحساب ثم تم صرف عدد ٣٠ طن حديد من الموقع للتشغيل وبفرض اتباع طريقة الوارد أولا صادر أولا لتسعير المنصرف من المواد

قيد الشراء:

١٢٠٠٠٠ من ح/ مخزن – حديد (مراقبة مخازن – حديد)

١٢٠٠٠٠ إلى ح/ الموردين

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

٣٦٠٠٠ من ح/ مصاريف عمليات – حديد

٣٦٠٠٠ إلى ح/ مخزن – حديد (مراقبة مخازن – حديد)

ملاحظات على كارتة الصنف:

١. الاهتمام بوحدة الصرف بحيث تكون وحدة الإضافة هي نفس وحدة الصرف وتكون وحدة الصرف هي ادني وحدة من الممكن الصرف بها.
٢. خانة الوارد تختص بشراء المواد أو المرتجع منها وخانة الصادر تختص بصرف المواد أو المرتجع منها
٣. تسجيل الإضافة والصرف حسب تاريخ الإضافة الفعلي والصرف الفعلي ولا يتم تأجيلها أو تسجيلها في تاريخ آخر غير التاريخ الفعلي.
٤. إذا تم ارتجاع مواد تم صرفها من قبل للتشغيل فيجب تحرير إذن ارتجاع لتلك المواد لكي تسجل بكارتة الصنف كمرتجع وكذلك بالنسبة للمواد المشتراه.

٥. في حالة صرف الحديد يتم تقدير الكمية المنصرفة هندسيا طبقا لم تم تنفيذه وذلك لصعوبة وزن الكمية المنصرفة عند الصرف.

إذن صرف المخازن

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

إذن صرف رقم (١)

مشروع: الأمريكية المصرية للصناعات الدوائية

الجهة المنصرف إليها: صرف داخلي

تـــاريخ الصـرف: ٢٠/ ٥/ ٢٠٠٠

م	بيان الصرف	الوحدة	الكمية	سعر الوحدة		القيمة الإجمالية		ملاحظات
				قرش	جنيه	قرش	جنيه	
١	حديد تسليح	طن	٣٠	-	١٢٠٠	-	٣٦٠٠٠	

توقيع المستلم **مدير الموقع** **أمين المخازن**

كارتة الصنف

الصنف: حديد **وحدة الصرف:** طن

التاريخ	البيان	رقم المستند	الوارد		الصادر		متوسط مرجح	الرصيد	
			كمية	قيمة	كمية	قيمة		كمية	قيمة
١٥/ ٥/ ٢٠٠٠	حديد قطر٢٢	١	١٠٠	١٢٠٠٠٠			١٢٠٠	١٠٠	١٢٠٠٠٠
٢٠/ ٥/ ٢٠٠٠		١			٣٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠	٧٠	٨٤٠٠٠

وعليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل التالي

ح/ مصارف عمليات - حديد

٣٦٠٠٠ إلى ح/ مخزن حديد	
	٣٦٠٠٠ من ح/ الاستغلال
٣٦٠٠٠	٣٦٠٠٠

ح/ مخزن حديد

١٢٠٠٠٠ إلى موردين	٣٦٠٠٠ من ح/ مصاريف عمليات
	٨٤٠٠٠ رصيد (م.ع)
١٢٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠

ح/ استغلال عقود ومقاولات

٣٦٠٠٠ إلى ح/ مصاريف عمليات	

مثال:

في عام ٢٠٠١ تم شراء ٥٠ طن حديد سعر الطن ١٢٥٠ جنيه ثم تم صرف عدد ٦٠ طن حديد

مخزن - حديد

٨٤٠٠٠ رصيد أول المدة	٧٢٠٠٠ من ح/ مصاريف عمليات
٦٢٥٠٠ إلى ح/ الموردين	٧٤٥٠٠ رصيد (م.ع)
١٤٦٥٠٠	١٤٦٥٠٠

- هنا سيقوم أمين مخزن المشروع بإعداد إذن صرف مخازن بعدد ٦٠ طن حديد يرسل منه صورة للإدارة المالية لتنزيلها بكارتة المخزن الخاصة بالحديد لإيجاد القيمة المنصرفة وذلك لإعداد القيد.

القيد:

٧٢٠٠٠ من حـ/ مصاريف العمليات – حديد

٧٢٠٠٠ إلى حـ/ مخزن حديد

مصاريف عمليات - حديد

٧٢٠٠٠ إلى حـ/ مخزن – حديد	
	٧٢٠٠٠ رصيد
٧٢٠٠٠	٧٢٠٠٠

استغلال عقود ومقاولات

٧٢٠٠٠ إلى حـ/ مصاريف عمليات	

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

إذن صرف رقم (٥)

مشروع: الأمريكية المصرية للصناعات الدوائية

الجهة المنصرف إليها: صرف داخلي

تـــاريخ الصـرف:٣/ ٢/ ٢٠٠١

م	بيان الصرف	الوحدة	الكمية	سعر الوحدة		القيمة الإجمالية		ملاحظات
				قرش	جنيه	قرش	جنيه	
١	حديد تسليح	طن	٦٠	-	١٢٠٠	-	٧٢٠٠٠	

توقيع المستلم **مدير الموقع** **أمين المخازن**

كارتة الصنف

الصنف: حديد **وحدة الصرف: طن**

التاريخ	البيان	رقم المستند	الوارد		الصادر		متوسط مرجح	الرصيد	
			كمية	قيمة	كمية	قيمة		كمية	قيمة
١/ ١/ ٢٠٠١	رصيد أول						١٢٠٠	٧٠	٨٤٠٠٠
١٥/ ١/ ٢٠٠١		٣	٥٠	٦٢٥٠٠				١٢٠	١٤٦٥٠٠
					٦٠	٧٢٠٠٠		٦٠	٧٤٥٠٠

ملحوظة هامة: - قد يوجد بعض المواد التي يتم شرائها ويتم صرفها مباشرة وبالتالي من الممكن عدم عمل كارتة صنف لها وتحمل مباشرة على مصاريف العمليات

قيد تحويل مواد من موقع الى موقع اخر

من ح/ مصروف عمليات موقع (ب)

إلى ح/ مصروف عمليات موقع (أ)

حالة ضياع أو سرقة مواد من الموقع

من ح/ إرباح وخسائر

إلى ح/ مصروف عمليات – موقع....

حالة بيع مواد زائدة عن حاجة الموقع (بربح)

من ح/ الصندوق أو الخزينة

إلى مذكورين

ح/ مصروف عمليات موقع...

ح/ أرباح وخسائر (ربح)

حالة وجود مواد باقية بالموقع أخر السنة المالية ولم يتم استخدامها أي ترد إلى المخزن

من ح/ مخزن مواد (مراقبة مخزون مواد)

إلى ح/ مصروف عمليات موقع....

ثانيا: أعمال مقاولي الباطن:

تقوم شركة المقاولات وهي المقاول العام بالاتفاق مع مقاولي باطن لتنفيذ بعض الأعمال وقد ينقسم عقد مقاول الباطن إلى مقاول باطن مصنعية أي توفير العمالة فقط دون المواد على أن يقوم المقاول العام بتوفير المواد له أو قد يكون عقد مقاول الباطن يشمل التوريد والتركيب أي توفير المواد والعمالة وكل هذا يذكر بالعقد

- يتم عمل عقد بين المقاول العام ومقاول الباطن يبين به جميع الشروط من خصومات بالعقد مثل خصم ضرائب أو تامين أعمال أو أي خصومات أخرى، طريقة السداد، المقايسة وفئاتها وكمياتها

عقـد مقـاول باطـن

إنه في يوم الثلاثاء الموافق ٢٦/ ٩/ ٢٠٠٠ قد تم الاتفاق بين كل من:

١- شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة ومقرها الرئيسي قطعة رقم ١ بلوك ٢١ المنطقة الصناعية الثانية – برج العرب ومحلها القانوني المختار للمخاطبات هو خلف ١٥٦ شارع النهضة - كفر عبده - رشدي ويمثلها المهندس / محمد عبد الكريم عضو مجلس الإدارة المنتدب.

.....

(طرف أول)

٢- السادة / شركة **الجندي للمقاولات** ومقرها في ٨٢ شارع الطيار أحمد سعود– بولكلى- الإسكندرية بطاقة ضريبية رقم ٤٦٢٠ ملف ضريبي رقم ٨/ ١/ / ٤١٠/ ٨٢٩/ ٥ مأمورية ضرائب الرمل أول ويمثلها السيد المهندس/ إيهاب محمد الجندي بطاقة ع رقم ١٠٩٨٣٧ سجل مدني الرمل تاريخ صدورها ٢٧/ ٦/ ١٩٩٥ 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).

تمهيـــــــد

حيث أن الشركة الامريكية المصرية للصناعات الدوائية قد تعاقدت مع الطرف الأول (المقاول العام) على تنفيذ الأعمال المتكاملة لمشروع مصنع الشركة الامريكية 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 **أتفق الطرفان على ما يلي**:

البنـد الأول

يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

البنـد الثاني

إجمالي قيمة التعاقد ٣١٧٦٠.٠٠ 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 وهى أسعار ثابتة تظل سارية لحين الانتهاء من الأعمال موضوع التعاقد بدون آي حق في زيادتها لآي سبب من الأسباب أو المطالبة بأية علاوات وهذه الأسعار غير شاملة التأمينات الاجتماعية على عمال الطرف الثاني.

البنـد الثالث

قام الطرف الثاني بوضع أسعاره النهائية بعد إطلاعه ومراجعته للأعمال والرسومات التنفيذية وتقرير الجسات والمواصفات الفنية.

البنـد الرابع

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

البنـد الخامس

الخصومات التي تتم بالمستخلص:

- ٣٪ ضرائب.

- ٥٪ تامين ضمان أعمال تصرف بعد التسليم الابتدائي

البنـد السادس

طريقة الدفع:

- سداد دفعة مقدمة ٢٠ ٪
- مستخلصات شهرية تدفع للطرف الثـانى طبقـاً للكميـات الـتي يعتمـدها الطـرف الأول وتـدفع للطرف الثاني فور اعتمادها.

البنـد السابع

جميع الأعمال تتم تحت أشراف المقاول العام وأي أعمال ترفض مـن قبـل جهـاز الإشراف يجـب على الطرف الثاني تعديلها وذلك على نفقته وبدون أي زيـادة في الوقـت أو الأسـعار ويحـق للطـرف الأول تعديلها خصماً من مستحقات الطرف الثاني لدى الطرف الأول.

البنـد 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 وتليفونـات كمـا يلـتزم بـسداد أجور عمالة وليس لأي من هؤلاء حق الرجوع على الطرف الأول بأي شئ يتعلق بذلك.

البنـد التاسع

يلتزم الطرف الثاني بإنهاء الأعمال موضوع هذا العقد في فترة لا تزيد عن ٥ اشهر عمل بحد أقصى.

البنـد العاشر

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

البنـد الحادي عشر

يكون الطرف الثاني مسئولاً مسئولية كاملة عن عماله وسلامتهم ويتعهد الطـرف الثـاني بالمحافظـة على الموقع وموجوداته والقيام بنظافته وعدم ترك آي مخلفات يكـون متسبباً فيها.

البنـد الثاني عشر

إذا أخل الطرف الثاني بالجدول الزمني المحدد له إخلالا 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 ١٠٠٠.٠٠ جنية (ألف جنية مصري لاغير) لليوم الواحد.

البند الثالث عشر

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

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

٢) إذا أخل مقاول الباطن بآي شرط من شروط هـذا العقـد أو مخالفتـه للمواصـفات ولـم يـسرع في إصلاحه خلال ثلاثة أيام من تاريخ تكليفه بذلك بحيث لا يؤثر على أبعاد تسليم الأعمال.

٣) 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 الطـرف الأول بخطـاب مـوصى عليـه ويكون للطرف الأول الحق بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ الأخطار فسخ هذا العقد دون إجـراءات ثم إسناد الأعمال إلى مقاول أخر وفى هذه الحالة يتم الصرف على تنفيذ الأعمـال على حـساب المقـاول الباطن ويتم حصر الأعمال التي قام بتنفيذها قبل سحب العملية منه بمعرفة مهنـدس الطـرف 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 بالنـسبة للأعمـال الـتي ينفـذها المقاول الجديد.

البنـد الرابع عشر

في حالة حدوث أي خلاف لا قدر الله بين الطرفين يتم الالتجـاء إلى التحكـيم الذي يكـون ملـزم للطرفين ويتم من خلال لجنة تحكيم من نقابة المهندسين تتكون مما يلي:

١- محكم يختاره الطرف الأول.

٢- محكم يختاره الطرف الثاني.

٣- رئيس لجنة التحكيم تختاره الشعبة المدنية بنقابة المهندسين وتعقد اللجنة بناء على طلـب أي مـن الطرفين للنظر في الموضوع وتكون أحكامه ملزمة للطرفين.

البنـد الخامس عشر

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

طرف أول **طرف ثاني**

السيد المهندس / محمد عبد الكريم

م	البنـــد	الوحدة	الكمية	الفئة	الإجمالي
١	بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخارج الموقع	م٣	٢٦٠٠	٥.٩٥	١٥٤٧٠.٠٠
٢	بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	م٣	٣٠	٥.٠٠	١٥٠.٠٠
٣	بالمتر المسطح مباني نصف طوبة مع عمل أكتاف كل ٢ متر طولي	م٢	٣٠	٤.٥	١٢٠.٠٠
٤	بالمتر المسطح بياض تخشين للمباني قبل طبقة العزل	م٢	٤٠	٣	١٢٠.٠٠
٥	بالمتر المسطح عمل دفره أسمنتية سمك ٥ سم لزوم مصنعيه طبقة العزل الأفقية	م٢	٢٠٠	٠.٥٠	١٠٠.٠٠
٦	بالمتر المكعب حداده وصب اللبشه	م٢	١٠٠	٢٥	٢٥٠٠.٠٠
٧	بالمتر المكعب حداده ونجارة لزوم حوائط الخزان	م٣	١٥٠	٥٠	٧٥٠.٠٠
٨	بالمتر المسطح مباني سمك نصف طوبه لزوم حماية طبقة العزل الرئيسية	م٢	٢٥٠	٤.٥٠	١١٢٥.٠٠
٩	بالمتر المكعب ردم بالرمال الموردة بمعرفة سيادتكم والردم على طبقات سمك الطبقة ٣٠ سم مع الدك والغمر بالمياه.	م٣	١٧٠٠	٢.٧٥	٤٦٧٥.٠٠
	فقط وقدره واحد وثلاثون الفاً وسبعمائة وستون جنيهاً لا غير				٣١٧٦٠.٠٠

- يتم الاتفاق مع أحد مقاولي الباطن على تنفيذ بعض البنود بالعقد ويتم تحرير عقد بين المقاول العام ومقاول الباطن كالموضح صورته بأعلى وقد يتم الاتفاق على سداد دفعة مقدمة للمقاول تصرف بنسبة معينة من قيمة عقد المقاول وطبقا للعقد السابق كانت الدفعة بنسبة ٢٠ ٪ على أن يتم استهلاك الدفعة المقدمة بنفس النسبة من كل مستخلص مقاول الباطن

قيمة الدفعة المقدمة ٣١٧٦٠ × ٢٠٪ = ٦٣٥٢ جنيه

القيد:

٦٣٥٢ من حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٣٥٢ 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 والمستخلص يعد من قبل مقاول الباطن ويراجع من مهندس الموقع طبقا لحصر الكميات المنفذة بالفعل بالموقع

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

- من المفروض أن يعد مستخلص مقاول الباطن بواسطة المقاول على المطبوعات الخاصة به إلا انه في اغلب الأحوال مقاول الباطن هم أشخاص لا يعرفون الكتابة والقراءة وبالتالي يعد المستخلص بواسطة المقاول العام على مطبوعاته كالموضح فيما بعد
- يجب أن يراجع مستخلص المقاول من الناحية المحاسبة لكل من بنود المستخلص، الخصومات، الاعتمادات المطلوبة على كل مستخلص، السابق صرفه، العمليات الحسابية

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

مستخلص رقم (١) التاريخ: ٣١/ ٣/ ٢٠٠٠

اسم مقاول الباطن: الجندي للمقاولات

مأمورية ضرائب: رقم الملف الضريبي بطاقة ضريبية:

م	البيان	الوحدة	الكمية			فئة	النسبة	الجملة
			سابقة	خلال المد	الإجمالي			
١	بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخـ الموقع	م٣	٠	١٥٠٠	١٥٠٠	٥.٩٥	١٠٠٪	٨٩٢٥
٢	بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	م٣	٠	٢٠	٢٠	٥.٠٠	٦٠٪	٦٠
	الإجمالي							**٨٩٨٥**
	خصم ضرائب ١ ٪							**٨٩.٨٥**
	خصم تامين أعمال ٥ ٪							**٤٤٩.٢٥**
	خصم دفعة مقدمة ٢٠ ٪							**١٧٩٧**
	السابق صرفه							**٠**
	صافي المستحق							**٦٦٤٨.٩**

الحسابات **مدير الموقع** **مكتب فني** **مدير المشروع**

- من المستخلص السابق نجد أن مقاول الباطن قام بتنفيذ أعمال قيمتها ٨٩٨٥ جنيه وهذه القيمة تسجل كمصروفات في دفاتر المقاول العام (شركة المقاولات) بالإضافة إلى الخصومات

القيد

٨٩٨٥ من ح/ مصروفات عمليات – أعمال مقاولي باطن

إلى مذكورين

٨٩.٨٥ / ضرائب خصم من المنبع- من الغير

٤٤٩.٢٥ حـ/ تامين أعمال مقاولي باطن

١٧٩٧ حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٦٤٨.٩ حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٣٥٢ إلى حـ/ البنك	١٧٩٧ من حـ/ مصروفات عملي
	٤٥٥٥ رصيد
٦٣٥٢	٦٣٥٢

مصروفات عمليات - مقاولي باطن

٨٩٨٥ إلى حـ/ مذكورين	
	٨٩٨٥ رصيد
٨٩٨٥	٨٩٨٥

مصلحة ضرائب خصم من الغير

	٨٩.٨٥ من حـ/ مصروفات عمل
٨٩.٨٥ رصيد	
٨٩.٨٥	٨٩.٨٥

تأمين أعمال مقاولي باطن

	٤٤٩.٢٥من حـ/ مصروفات ح
٤٤٩.٢٥ رصيد	
٤٤٩.٢٥	٤٤٩.٢٥

مقاولي باطن

٤٦٤٨.٩	٦٦٤٨.٩ من حـ/ مصروفات عملي
٢٠٠٠ رصيد	
٦٦٤٨.٩	٦٦٤٨.٩

- بفرض سداد دفعة من المستحق قدرها ٤٦٤٨.٩ بشيك

القيد:

٤٦٤٨.٩ من حـ/ مقاولي باطن

٤٦٤٨.٩ إلى حـ/ البنك

ملاحظة: مستخلص مقاول الباطن يعد بطريقة متلاحقة أي أن المستخلص يقرأ الكميات من بداية العمل حتى تاريخ إعداد كل مستخلص وعليه عند إعداد مستخلص رقم ٢ سيأخذ الشكل التالي

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

مستخلص رقم (٢) التاريخ: ٣٠/ ٤/ ٢٠٠٠

اسم مقاول الباطن: الجندي للمقاولات

مأمورية ضرائب: رقم الملف الضريبي بطاقة ضريبية:

م	البيان	الوحدة	الكمية			فئة	النسبة	الجملة
			سابقة	خلال المد	الإجمالي			
١	بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخـ الموقع	م٣	١٥٠٠	١٠٠٠	٢٥٠٠	٥.٩٥	٪١٠٠	١٤٨٧٥
٢	بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	م٣	٢٠	١٠	٣٠	٥.٠٠	٪١٠٠	١٥٠
٣	مباني نصف طوبة مع عمل أكتاف كل ٢ م طولي	م٢	٠	٣٠	٣٠	٤.٥	٪١٠٠	١٣٥
٤	بالمتر المسطح بياض تخشين للمباني قبل طبـ العزل	م٢	٠	٤٠	٤٠	٣	٪١٠٠	١٢٠
	الإجمالي							**١٥٢٨٠**
	خصم ضرائب ١ ٪							**١٥٢.٨**
	خصم تامين أعمال ٥ ٪							**٧٦٤**
	خصم دفعة مقدمة ٢٠ ٪							**٣٠٥٦**
	السابق صرفه							**٤٦٤٨.٩**
	صافي المستحق							**٦٦٥٨.٣**

الحسابات مدير الموقع مكتب فني مدير المشروع

- عند إعداد قيد المستخلص رقم ٢ يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم ١ ولا يجب إعداده من خانة خلال المدة

أعمال مقاولي باطن	١٥٢٨٠ - ٨٩٨٥ = ٦٢٩٥
ضرائب خصم من المنبع	١٥٢.٨ - ٨٩.٨٥ = ٦٢.٩٥
تامين أعمال مقاولي باطن	٧٦٤ - ٤٤٩.٢٥ = ٣١٤.٧٥
مقاولي باطن دفعة مقدمة	٣٠٥٦ – ١٧٩٧ = ١٢٥٩

القيد:

٦٢٩٥ من حـ/ مصروفات عمليات – أعمال مقاولي باطن

إلي مذكورين

٦٢.٩٥ حـ/ ضرائب خصم من المنبع

٣١٤.٧٥ حـ/ تامين أعمال مقاولي باطن

١٢٥٩ حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

٤٦٥٨.٣ حـ/ مقاولي باطن

و عليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي:

مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٣٥٢ إلى حـ/ البنك	١٧٩٧ من حـ/ مصروفات عملي
	١٢٥٩ من حـ/ مصروفات عمليا
	٣٢٩٦ رصيد
٦٣٥٢	٦٣٥٢

مصروفات عمليات - مقاولي باطن

٨٩٨٥ إلى حـ/ مذكورين	
٦٢٩٥ إلى حـ/ مذكورين	
	١٥٢٨٠ رصيد
١٥٢٨٠	١٥٢٨٠

مصلحة ضرائب خصم من الغير

	٨٩.٨٥ من حـ/ مصروفات عمل
	٦٢.٩٥ من حـ/ مصروفات عمل
١٥٢.٨ رصيد	
١٥٢.٨	١٥٢.٨

تأمين أعمال مقاولي باطن

	٤٤٩.٢٥من حـ/ مصروفات عمل
	٣١٤.٧٥من حـ/ مصروفات عمل
٧٦٤ رصيد	
٧٦٤	٧٦٤

مقاولي باطن

٤٦٤٨.٩٠	٦٦٤٨.٩٠ من ح/ مصروفات عما
	٤٦٥٨.٣٠ من ح/ مصروفات عما
٦٦٥٨.٣٠ رصيد	
١١٣٠٧.٢٠	١١٣٠٧.٢٠

ملاحظات:

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

القيد (جرد مستمر):

من ح/ مقاولي باطن

إلى ح/ مخزن مواد (مراقبة مخزون مواد)

القيد (جرد دوري):

من ح/ مقاولي باطن

إلى ح / مصاريف عمليات - مون

٢- قد يستخدم مقاول الباطن عمالة من الموقع خاصة بالمقاول العام وحيث انه المقاول العام هو المسؤول بسداد اجر هذه العمالة في هذه الحالة يقوم المقاول العام بسداد هذا الأجر بالخصم على مقاول الباطن ويتم الخصم بإحدى طريقتين

الطريقة الأولى

- أن يتم الخصم على مقاول الباطن عند سداد الأجور من عهدة الموقع وبالتالي يكون تسجيل قيد العهدة كالآتي

القيد

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

إلى ح / العهد

على أن يظهر ذلك الخصم بمستخلص المقاول وبالتالي لا يتم إجراء قيد بالخصم الظاهر بالمستخلص

الطريقة الثانية

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

قيد تسجيل الأجور:

من ح/ مصروفات عمليات – أجور عمالة

إلى ح / العهد

قيد الخصم الظاهر بالمستخلص:

من ح/ مقاولي باطن (بقيمة اجر العامل الذي تم استخدامه والظاهر بالمستخلص)

إلى ح / مصروفات عمليات –أجور عمال

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

٣- في بعض الأحيان يقوم مقاول الباطن بتشوين مواد بموقع المقاول العام وذلك فقط إذا كان عقد المقاول توريد وتركيب وبالاتفاق مع المقاول العام يقوم المقاول العام بسداد نسبة من هذه التشوينات لمقاول الباطن على أن تستهلك بعد ذلك بمقدار ما يتم استخدامه من هذه المواد

- عند إعداد قيد المستخلص رقم ٣ يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم ٢ ولا يجب إعداده من خانة خلال المدة

أعمال مقاولي باطن ١٨٤٩٠ - ١٥٢٨٠ = ٣٢١٠

ضرائب خصم من المنبع ١٨٤.٩٠ — ١٥٢.٨٠ = ٣٢.١٠

تامين أعمال مقاولي باطن ٩٢٤.٥٠ — ٧٦٤ = ١٦٠.٥٠

مقاولي باطن دفعة مقدمة ٣٦٩٨ — ٣٠٥٦ = ٦٤٢

تشوينات ٢٨٠٠

سؤال: لم افهم جيدا معنة كلمة تشوين؟ وحسب ما فهمت من السؤال ان مقاول الباطن قام بشراء مواد من اجل استخدامها في اعماله ولسبب ما قام المقاول العام وبالاتفاق مع مقاول الباطن باخد كمية من تلك المواد المشتراة واستخدامها في مشروعه.فحسب المثال اعلاه قام المقاول العام باخد ٢٠ وحدة اسمنت فئة ٢٠٠ جنيه أي ما يعادل ٤٠٠٠ جنيه وطبعا لم تدخل مخازن المقاول العام وعند اعداد المستخلص قدرت نسبة ما استعمل منها ٧٠٪ = ٢٨٠٠ جنيه. اظن انها لو ادخلت الى المخازن سوف تسجل كاملة حتى لولم تستعمل بنسبة ١٠٠٪؟ ما رأي الاخوة الكرام في ذلك.

ولان قيمة المواد المستعملة من قبل المقاول العام والماخودة من مقاول الباطن وتم استهلاكها بنسبة ٧٠ ٪ لابد ان تحمل على المشروع وبالتالي حسب نظري لابد من عمل قيد اضافي والله اعلم:

٢٨٠٠ ح/ مصاريف عمليات الى ٢٨٠٠ ح/ مقاول الباطن تشوينات (دائن في الأصل)

القيد

من مذكورين

٣٢١٠ ح/ مصروفات عمليات – أعمال مقاولي باطن

٢٨٠٠ ح/ مقاولي باطن تشوينات

إلي مذكورين

٣٢.١٠ ح/ ضرائب خصم من المنبع

١٦٠.٥٠ ح/ تامين أعمال مقاولي باطن

٦٤٢ حـ/ مقاولي باطن دفعة مقدمة

٥١٧٥.٤٠ حـ/ مقاولي باطن

وعليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي:

مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٣٥٢ إلى حـ/ البنك		١٧٩٧ من حـ/ مصروفات عملي	
		١٢٥٩ من حـ/ مصروفات عمليا	
		٦٤٢ من حـ/ مصروفات عملياد	
		٢٦٥٤ رصيد	
٦٣٥٢		٦٣٥٢	

مصروفات عمليات - مقاولي باطن

	٨٩٨٥ إلى حـ/ مذكورين		
	٦٢٩٥ إلى حـ/ مذكورين		
	٣٢١٠ إلى حـ/ مذكورين		
١٨٤٩٠ رصيد			
١٨٤٩٠	١٨٤٩٠		

مصلحة ضرائب خصم من الغير

		٨٩.٨٥ من حـ/ مصروفات عمل	
		٦٢.٩٥ من حـ/ مصروفات عمل	
		٣٢.١ من حـ/ مصروفات عملياد	
١٨٤.٩ رصيد			
١٨٤.٩		١٨٤.٩	

تامين أعمال مقاولي باطن

		٤٤٩.٢٥من حـ/ مصروفات عمل	
		٣١٤.٧٥من حـ/ مصروفات عمل	
		١٦٠.٥من حـ/ مصروفات عمليا	
	٩٢٤.٥ رصيد		
٩٢٤.٥	٩٢٤.٥		

مقاولي باطن

٤٦٤٨.٩		٦٦٤٨.٩ من حـ/ مصروفات عم	
		٤٦٥٨.٣ من حـ/ مصروفات عم	
		٥١٧٥.٤ من حـ/ مصروفات عم	
١١٨٣٣.٧ رصيد			
١٦٤٨٢.٦		١٦٤٨٢.٦	

مقاولي باطن تشوينات

	٢٨٠٠ إلى مذكورين		
٢٨٠٠ رصيد			
٢٨٠٠	٢٨٠٠		

- عند قيام مقاول الباطن باستخدام أسمنت من بند التشوينات وإدخاله ضمن بنود أعماله حيث يتم محاسبته على تلك الأعمال ونظرا لأنه سبق أن تم سداد تلك التشوينات من قبل فانه يجب عمل قيد يخفض به رصيد المقاول بمقدار ما تم استخدامه من تلك التشوينات.

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

مستخلص رقم (٤) التاريخ: ٣٠/ ٦/ ٢٠٠٠

اسم مقاول الباطن: الجندي للمقاولات

مأمورية ضرائب: رقم الملف الضريبي بطاقة ضريبية:

م	البيان	الوحدة	الكمية			فئة	النسب	الجملة
			سابقة	خلال المد	الإجمالي			
١	بالمتر المكعب حفر مع نقل ناتج الحفر لخ الموقع	م٣	٣٠٠٠		٣٠٠٠	٥.٩٥	٪١٠٠	١٧٨٥٠
٢	بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	م٣	٥٠		٥٠	٥.٠٠	٪١٠٠	٢٥٠
٣	مباني نصف طوبة مع عمل أكتاف كل ٢ م طولي	م٢	٤٠		٤٠	٤.٥	٪١٠٠	١٨٠
٤	بالمتر المسطح بياض تخشين للمباني قبل طب العزل	م٢	٧٠		٧٠	٣	٪١٠٠	٢١٠
	بالمتر المسطح مباني سمك نصف طوبه لزوم حماية طبقة العزل			٢٥٠	٢٥٠	٤.٥	٪١٠٠	١١٢٥
	الإجمالي							**١٩٦١٥**
	خصم ضرائب ١ ٪							**١٩٦.١٥**
	خصم تامين أعمال ٥ ٪							**٩٨٠.٧٥**
	خصم دفعة مقدمة ٢٠ ٪							**٣٩٢٣**
	السابق صرفه							**٤٦٤٨.٩**
	تشوينات - أسمنت		٢٠	-٥	١٥	٢٠٠	٪٧٠	٢١٠٠
	الصافي المستحق							**١١٩٦٦.٢**

الحسابات **مدير الموقع** **مكتب فني** **مدير المشروع**

هنا عندي سؤال: حسب المستخلص رقم ٣ ان ما تم استهلاكه من طرف المقاول العام من ال ٢٠ وحدة اسمنت هو ١٤ وحدة أي ٧٠٪= ٢٨٠٠ جنيه من اصل ٤٠٠٠ جنيه. فكيف بعد ذلك اصبحت ٢١٠٠ فقط؟ ارجو شرح المستخلص رقم ٤ لانني الصراحة لم افهمه جيدا؟
و كذلك القيد الخاص به / ح / مقاولي باطن تشوينات لماذا دائن؟

- عند إعداد قيد المستخلص رقم ٤ يجب أن يتم طرحه من مستخلص رقم ٣ ولا يجب إعداده من خانة خلال المدة

أعمال مقاولي باطن	١٩٦١٥ - ١٨٤٩٠ = ١١٢٥
ضرائب خصم من المنبع	١٩٦.١٥ – ١٨٤.٩ = ١١.٢٥
تامين أعمال مقاولي باطن	٩٨٠.٧٥ – ٩٢٤.٥ = ٥٦.٢٥
مقاولي باطن دفعة مقدمة	٣٩٢٣ – ٣٦٩٨ = ٢٢٥
تشوينات	٢١٠٠- ٢٨٠٠ = -٧٠٠

القيد

١١٢٥ من ح/ مصروفات عمليات – أعمال مقاولي باطن
إلى مذكورين
١١.٢٥ ح/ ضرائب خصم من المنبع
٥٦.٢٥ ح/ تامين أعمال مقاولي باطن
٢٢٥ ح/ مقاولي باطن دفعة مقدمة
٧٠٠ ح/ مقاولي باطن تشوينات
١٣٢.٥ ح/ مقاولي باطن

وعليه تأخذ حسابات الأستاذ الشكل الآتي

مقاولي باطن دفعة مقدمة

٦٣٥٢ إلى ح/ البنك	١٧٩٧ من ح/ مصروفات عملي
	١٢٥٩ من ح/ مصروفات عمليا
	٦٤٢ من ح/ مصروفات عملياد
	٢٢٥ من ح/ مصروفات عملياد
	٢٤٢٩ رصيد

مصروفات عمليات - مقاولي باطن

٨٩٨٥ إلى ح/ مذكورين	
٦٢٩٥ إلى ح/ مذكورين	
٣٢١٠ إلى ح/ مذكورين	
١١٢٥ إلى ح/ مذكورين	
	١٩٦١٥ رصيد

٦٣٥٢	٦٣٥٢	١٩٦١٥	١٩٦١٥

مصلحة ضرائب خصم من الغير		تامين أعمال مقاولي باطن	
٨٩.٨٥ من حـ/ مصروفات عمل			٤٤٩.٢٥من حـ/ مصروفات عمل
٦٢.٩٥ من حـ/ مصروفات عمل			٣١٤.٧٥من حـ/ مصروفات عمل
٣٢.١ من حـ/ مصروفات عملياد			١٦٠.٥من حـ/ مصروفات عمليا
١١.٢٥ من حـ/ مصروفات عملي			٥٦.٢٥من حـ/ مصروفات عملي
١٩٦.١٥ رصيد		٩٨٠.٧٥ رصيد	
١٩٦.١٥	١٩٦.١٥	٩٨٠.٧٥	٩٨٠.٧٥

مقاولي باطن		مقاولي باطن تشوينات	
٦٦٤٨.٩ من حـ/ مصروفات عم			٢٨٠٠ إلى مذكورين
٤٦٥٨.٣ من حـ/ مصروفات عم			٧٠٠ من حـ/ مصروفات عمليات
٥١٧٥.٤ من حـ/ مصروفات عم			
١٣٢.٥ من حـ/ مصروفات عملي			
١١٩٦٦.٢ رصيد		٢١٠٠ رصيد	
١٦٦١٥.١	١٦٦١٥.١	٢٨٠٠	٢٨٠٠

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

٥- يجب أن يتم مراجعة فئات مستخلص مقاول الباطن طبقا للعقد المبرم بين مقاول الباطن والمقاول العام وأيضا مراجعة الخصومات من حيث خصم الضرائب ١٪ خصم تامين الأعمال خصم الدفعة المقدمة أن وجدت يجب مراجعة الاعتمادات المطلوبة من المكتب الفني ومدير المشروعات.

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

٧- يجب أن يتم التوقيع على عقد مقاول الباطن من مقاول الباطن نفسه

٨- قد نجد أن هناك بعض التعليات التي تتم على مقاول الباطن لأي سبب من الأسباب كان يوجد مثلا بند بمستخلص المقاول غير معتمد وبالتالي لا يجوز صرفه إلا بعد اعتماد فئة البند وبالتالي يتم تعلية قيمة هذا البند حتى يتم اعتماده من المكتب الفني

القيد

من ح/ مقاول باطن

إلى ح / مقاولي باطن تعليات

- نجد هنا انه تم خصم قيمة البند الذي تم عليته من مقاول الباطن وفي نفس الوقت تم إنشاء حساب آخر كالتزام على المقاول العام ولكن لا يتم الصرف عليه حتى يتم تسويته ويقفل في حساب المقاول مرة أخرى كان يتم اعتماد البند الذي تم تعليته وبالتالي يكون القيد الرد

من ح/ مقاول باطن تعليات

إلى ح / مقاول باطن

ثالثا: أجور عمال اليومية

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

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

٣-يتم إعداد كشوف عمالة موقع عليها من العامل عندما يتم قبضه عليها وسراكي لكل عامل خلال الأسبوع يتم اعتمادها من مهندس الموقع

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م.

كشف عمالة

عن الأسبوع من إلي

م	الاسم	المهنة	عدد الأيام	الفئة	الإجمالي	خصومات	الصافي	التوقيع
١	محمد عبد القادر	عامل	٥	١٥	٧٥	-	٧٥	
٢	محمد سامي	عامل	٦	١٥	٩٠	-	٩٠	
٣	إبراهيم جابر	عامل	٦	١٥	٩٠	-	٩٠	
٤	السيد متولي	نجار	٥	٢٥	١٢٥	-	١٢٥	
٥	طار السيد	نحات	٥	٢٥	١٢٥	-	١٢٥	
							٥٠٥	

مهندس الموقع **مدير المشروع**

قيد اليومية:

٥٠٥ من ح/ مصروفات عمليات-أجور عمال

٥٠٥ إلى ح/ العهد

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

رابعا: المصروفات غير المباشرة

هي أي مصروفات أخرى لا توجد بكارتة التحليل حيث أن كارتة التحليل تعبر عن المصروفات المباشرة فقط مثل مصروفات السيارات من بنزين وصيانة وإهلاك مصروفات الموقع من ضيافة ونظافة وأدوات مكتبية ومطبوعات تصوير وطبع وخلافه

١- التأمينات الاجتماعية على عمالة الموقع

طبقا لقانون التأمينات الاجتماعية يجب على المقاول العام القيام بسداد تأمينات اجتماعية على عمالة الموقع ونتحدد بنسبة العمالة بالعقد فقد تكون هذه النسبة ٣.١٦ ٪،٢.٧٪، ٢.١٦٪،٠٠

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 والحصول على الشهادة الدالة على السداد

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

من ح/ مصروفات العمليات – تأمينات اجتماعية

إلى ح / بنك، صندوق

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

قيد الحجز

من ح/ مبالغ محتجزة لدي العملاء (أصل)

إلى ح / العملاء

و عند سداد التأمينات الاجتماعية والحصول على الشهادة الدالة على السداد وتسليمها للعميل يتم إجراء القيد الآتي

من ح/ العملاء

إلى ح/ مبالغ محتجزة لدي العملاء

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

قيد الاستحقاق

من ح/ مصروفات عمليات – تأمينات اجتماعية

إلى ح/ مصروفات مستحقة

٢- المصروفات التمويلية

في حالة حصول المقاول العام على أحد المشروعات للتنفيذ ولعدم 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 ولصالح المقاول العام بان يذكر في الشيك ادفعوا لامر البنك الأهلي المصري لصالح شركة المحروسة للإنشاءات

المتقدمة ويتم التمويل بنسبة معينة من حجم التعاقد على أن يحجز البنك من كل شيك محصل من العميل هذه النسبة على أن تترك النسبة الباقية للمقاول العام للتصرف بها

فبفرض أن حجم العمل في أحد المشاريع بلغ ٢٠٠٠

٠٠٠ جنيه وقد طلب المقاول العام من أحد البنوك تمويل هذا المشروع على أن يقوم البنك بتمويل المشروع بنسبة ٧٠٪ من حجم العمل

مبلغ التمويل = ٢٠٠٠٠٠٠ × ٧٠٪ = ١٤٠٠٠٠٠ جنيه

أي أن المقاول العام له الحق في سحب مبالغ لا تتعدي مبلغ التمويل والبالغ ١٤٠٠٠٠٠ جنيه

و بفرض أن المقاول العام قام بتحصيل عدد ٣ شيكات على فترات متباعدة

قيمة الشيك الأول ٦٠٠٠٠٠ جنيه والشيك الثاني ٣٠٠٠٠٠ جني والشيك الثالث ١١٠٠٠٠٠ جنيه بحيث يصبح المحصل ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه وهو يساوي قيمة التعاقد

هنا يقوم البنك بحجز نسبة التمويل من الشيك الأول

٦٠٠٠٠٠ × ٧٠٪ = ٤٢٠٠٠٠ جنيه ويترك مبلغ ١٨٠٠٠٠ جنيه تحت تصرف المقاول العام

٣٠٠٠٠٠ × ٧٠٪ = ٢١٠٠٠٠ جنيه ويترك مبلغ ٩٠٠٠٠ جنيه تحت تصرف المقاول العام

١١٠٠٠٠ × ٧٠٪ = ٧٧٠٠٠٠ جنيه ويترك مبلغ ٣٣٠٠٠٠ جنيه تحت تصرف المقاول العام

إذا ما قام البنك بحجزه = ٤٢٠٠٠٠+٢١٠٠٠٠+٧٧٠٠٠٠ = ١٤٠٠٠٠٠ جنيه وهو يعادل قيمة التمويل الممنوح من البنك للعميل

- في سبيل هذا يقوم البنك باحتساب فوائد على الرصيد المكشوف كما يحصل على عمولة تنازل عن كل شيك محصل بنسبة ٥ في الألف من قيمة الشيك المحصل

القيد

من ح/ مصاريف عمليات – مصروفات تمويلية

إلى ح / البنك

٣- ضريبة المبيعات

في حالة نشاط المقاولات يتم المحاسبة بالاتفاقيات الحكمية بان يتم تحصيل نسبة ثابتة (٢.٩٪،٢٪،٢.٢٪) من العميل وتوريدها مباشرة إلى مصلحة الضرائب على المبيعات وبالتالي ما يتم سداده من ضريبة المبيعات على المدخلات من كيماويات وطوب وحديد وخلافه يعتبر تكلفة تضاف على تكلفة هذه البنود حيث إنها لا يتم استردادها

مثال:تم شراء حديد بمبلغ ١٠٠٠٠ وتم سداد ضريبة مبيعات ٥٠٠ جنيه

القيد

١٠٥٠٠ من ح/ مصاريف عمليات – حديد

١٠٥٠٠ إلى ح/ الموردين

٤-الاهلاكات: يوجد بكارتة تحليل البنود اهلاكات تقديرية إلا نه في التطبيق العملي يتم الآخذ بالإهلاك المحاسبي طبقا لما موجود فعلا

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

قيد إهلاك الخشب (طريقة مباشرة)

من ح/ مصاريف العمليات – إهلاك أخشاب

إلى ح/ الأصول – الأخشاب

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

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

قيد البيع

من ح/ الصندوق، البنك

إلى ح/ الأصول- أخشاب

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

٦- اثبات اهلاك الالات المستخدمة

من ح/ مصروف عمليات موقع...

إلى ح/ مجمع اهلاك الالات

(قيد ختامي)

الإيـــرادات

بناءا على ما تم تنفيذه من بنود أعمال يتم إعداد مستخلص الإيراد والذي يتم محاسبة العميل عليه ويتم إعداد مستخلص الإيراد طبقا لحصر الكميات ويرسل لاستشاري المشروع لمراجعة الكميات المدونة به ثم يرسل بعد ذلك للعميل لمراجعة النواحي المالية

- يقوم العميل بخصم تامين ضمان أعمال ٥٪ وبخصم ضرائب أرباح تجارية وصناعية ١٪ ونسبة الدفعة المقدمة إن وجدت
- **إذا كان حجم العمل بالمستخلص يشمل ضريبة المبيعات هنا يجب فصل الإيراد عن ضريبة المبيعات**

الإيراد = حجم العمل × ١٠٠/ ١٠٢.٩ وذلك إذا كانت الأعمال أعمال اعتيادية

ضريبة المبيعات = حجم العمل × ٢.٩/ ١٠٢.٩

- قد يقوم المقاول العام بشراء تشوينات أي مواد ويقوم بتشوينها بالموقع على 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 على أن يتم حسبة كل مستخلص بالطرح من المستخلص السابق
- **ملحوظة: فئات البنود بمستخلص الإيراد هي الفئات التي ظهرت بالمقايسة التثمينية**

قيد المستخلص

نظرا لان المستخلص يتم إعداده عن فترة معينة وليكن من ١/ ١/ ٢٠٠٠ إلى ٣١/ ١/ ٢٠٠٢ والقيمة التي يتم إصداره بها قد تختلف عند اعتماد المستخلص من استشاري المشروع والإدارة المالية لمالك وليكن تاريخ الاعتماد في ٢٥/ ٢/ ٢٠٠٠

لذلك يجري قيد استحقاق في ٣١/ ١/ ٢٠٠٠ وفي تاريخ الاعتماد يتم تعلية قيمة المستخلص على العميل قيد إثبات الإيراد

-٣١/ ١/ ٢٠٠٠

من ح/ إيرادات مستحقة

إلى ح/ الإيرادات

قيد تعلية المستحق على العميل في تاريخ الاعتماد

- في ٢٥/ ٢/ ٢٠٠٠

من حـ/ العملاء

إلى حـ/ إيرادات مستحقة

قيد مستخلص الإيراد

مستخلص رقم١

الإيراد=١٦٦٢٠ × ١٠٠/ ١٠٢.٩ = ١٦١٥١.٦ جنيه

ض.مبيعات = ١٦٦٢٠ × ٢.٩/ ١٠٢.٩ = ٤٦٨.٤ جنيه

من مذكورين

٤٨٢٩٨.٨ حـ/ العملاء (ميزانية)

١٦٦.٢ حـ/ ضرائب مستقطعة من المنبع (ميزانية)

٨٣١ حـ/ تامين أعمال لدي الغير(ميزانية)

٣٣٢٤ حـ/ عملاء دفعة مقدمة (ميزانية)

إلى مذكورين

٤٦٨.٤ حـ/ مصلحة الضرائب على المبيعات (ميزانية)

١٦١٥١.٦ حـ/ الإيرادات (حساب ختامي)

٣٦٠٠٠ حـ/ عملاء تشوينات

مستخلص رقم٢

الإيراد= (٣٩٢٠٠-١٦٦٢٠) = ٢٢٥٨٠ × ١٠٠/ ١٠٢.٩ = ٢١٩٤٣.٦٣ جنيه

ض.مبيعات = ١٦٦٢٠ × ٢.٩/ ١٠٢.٩ = ٦٣٦.٣٧ جنيه

ض.أ.ت.ص =٣٩٢-١٦٦.٢ = ٢٢٥.٨ جنيه

تامين أعمال =١٩٦٠-٨٣١ = ١١٢٩ جنيه

عملاء دفعة مقدمة =٧٨٤٠-٣٣٢٤ = ٤٥١٦ جنيه

عملاء تشوينات=٢١٦٠٠-٣٦٠٠٠ = ١٤٤٠٠ جنيه

من مذكورين

٢٣٠٩.٢ حـ/ العملاء

٢٢٥.٨ حـ/ ضرائب مستقطعة من المنبع

١١٢٩ حـ/ تامين أعمال لدي الغير

٤٥١٦ حـ/ عملاء دفعة مقدمة

١٤٤٠٠ حـ/ عملا تشوينات

إلي مذكورين

٦٣٦.٣٧ حـ/ مصلحة الضرائب على المبيعات

٢١٩٤٣.٦٣ حـ/ الإيرادات

شركة المحروسة للإنشاءات المتقدمة

ش.م.م

مستخلص جاري رقم (١) عن المدة من ١/ ٣/ ٢٠٠٠ إلى ٣١/ ٣/ ٢٠٠٠

م	رقم البند	نوع العمل	الكمية بالعقد	الوحدة	الكميات			نسبة الصرف		الفئة	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 الم	٢٦٠٠	م٣	٠	١٥٠٠	١٥٠٠	٠٪	١٠٠٪	١١	١٦٥٠٠.٠٠	٠	١٦٥٠٠.٠٠
		بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللبشة المسلحة	٣٠	م٣	٠	٢٠	٢٠	٠٪	٦٠٪	١٠	١٢٠.٠٠	٠	١٢٠.٠٠
		الإجمالي									١٦٦٢٠.٠٠		١٦٦٢٠.٠٠
		تشوينات			٠	٥٠	٥٠	٠	٦٠٪	١٢٠٠	٣٦٠٠٠.٠٠		٣٦٠٠٠.٠٠

		خصم ض١٪									١٦٦.٢٠		١٦٦.٢٠
		خصم تأمين أعمال ٥٪									٨٣١.٠٠		٨٣١.٠٠
		خصم دفعة مقدمة ٢٠٪									٣٣٢٤.٠٠		٣٣٢٤.٠٠
		المستحق صرفه									٤٨٢٩٨.٨٠		٤٨٢٩٨.٨٠

مستخلص جاري رقم (٢) عن المدة من ١/ ٤/ ٢٠٠٠ إلى ٣٠/ ٤/ ٢٠٠٠

م	رقم البند	نوع العمل	الكمية بالعقد	الوحدة	الكميات			نسبة الصرف		الفئة	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 لخ الموقع	٢٦٠٠	م٣	١٥٠٠	٢٠٠٠	٣٥٠٠	١٠٠٪	١٠٠٪	١١	٣٨٥٠٠	١٦٥٠٠	٢٢٠٠٠
		بالمتر المكعب صب خرسانة عادية أسفل اللب المسلحة	٣٠	م٣	٢٠	٥٠	٧٠	٦٠٪	١٠٠٪	١٠	٧٠٠	١٢٠	٥٨٠
		الإجمالي									٣٩٢٠٠	١٦٦٢٠	٢٢٥٨٠
		تشوينات			٥٠	-٢٠	٣٠	٦٠٪	٦٠٪	١٢٠٠	٢١٦٠٠	٣٦٠٠٠	-١٤٤٠٠
		خصم ض١٪									٣٩٢	١٦٦.٢	٢٢٥.٨

		خصم تأمين أعمال ٥٪										١٩٦٠	٨٣١	١١٢٩
		خصم دفعة مقدمة ٢٠٪										٧٨٤٠	٣٣٢٤	٤٥١٦
		المستحق صرفه										٥٠٦٠٨	٤٨٢٩٨.٨	٢٣٠٩.٢

ملاحظات:

١-قد يقوم العميل بخصم استهلاك كهرباء الموقع إذا قام بسدادها والتي قام المقاول العام باستهلاكها وذلك من المستحق من مستخلص الإيراد وبفرض أن المبلغ بلغ ١٠٠٠ جنيه

القيد

١٠٠٠ من ح/ مصاريف عمليات – كهرباء

١٠٠٠ إلى ح/ العملاء

٢-أن يقوم العميل بحجز قيمة التأمينات الاجتماعية من المستحق من مستخلص الإيراد على أن يتم ردها عند استلامه للشهادة الدالة على السداد

قيد الحجز

من ح/ مبالغ محتجزة لدي العملاء (أصل)

إلى ح / العملاء

٣- أن يقوم العميل بخصم أي مبالغ أخرى تحملها العميل وقد كان يجب أن يقوم بتنفيذها المقاول العام

مثال: قام العميل بسداد مبلغ ١٥٠٠ جنيه لتنظيف الموقع من مخلفات البناء والناتجة من المقاول العام ونظرا لان هذه المخلفات هي مسؤولية المقاول العام لذلك قام العميل بخصم ذلك المبلغ من المقاول العام

القيد

١٥٠٠ من ح/ مصاريف عمليات – م.نظافة

١٥٠٠ إلى ح/ العملاء

٤- أن يقوم العميل بتوريد مواد بدلا من المقاول العام خصما من المقاول العام

هنا يقوم المقاول العام بعمل أذون إضافة بهذه المواد

القيد

من ح/ مخزن حديد (جرد مستمر)

إلى ح/ العملاء

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

- يتم عمل طلب عهدة من الموقع للإدارة المالية موضح به احتياجات الموقع خلال فترة محددة ولتكن خلال أسبوع قادم
- يتم مراجعة الطلب من مدير المشروع ثم من الإدارة المالية للتعليق على المطلوب صرفه بالطلب من حيث إمكانية الصرف
- يتم تسوية عهدة الموقع بتفريغها بكشف تسوية العهدة مرفق معه جميع المستندات الدالة على الصرف ثم ترسل للإدارة المالية حيث يتم مراجعتها من مدير المكتب الفني ثم مدير المشروعات ثم الإدارة المالية

طلب عهـــدة

السيـد المهنـدس/ مديـر المشـروعـات الموقـــــع:.....

تـحية طيبـة وبـعـد،،،

تاريـــــــخ:.....

برجاء اعتماد صرف المبالغ الآتية:

رقم الطلب:..... المسئول عن العهدة.....

ملاحظـــــــات خاصـــــة بالإدارة الماليـــــة							
م	الاسم	المعتمد صرفه	المطلوب صرفه	سبب الصـــــرف	مستحقات المشروع		
					مدين	دائن	أخـر مستنـد	تاريـــخ المستنـــد
١	مقاول/ سعيد عبد العزيز		٢٠٠٠	سلفة	١٠٠٠		مس٣	٢٠٠٠/ ٢/ ٢٨
	الإجمالـــــــي							

ملاحظات مدير المشروعات على بنود الصرف	ملاحظات الإدارة المالية على بنود الصرف	البيـــان	مديـــن	دائـــن
١		رصيد العهدة		
٢		التسويـــة		
٣		الرصيد الحالي		

مدير المشروع مدير المشروعات قسم المراجعـة الإدارة الماليـة

كشف تسوية عهدة

رقم العهدة: مسؤول العهدة: الموقع:

التاريخ: من إلى مهندس الموقع:

رقم المستند	التاريخ	البيـــــان	المصروف	دفعات	ملاحظـــــات
١	٥/ ٣/ ٢٠٠٠	ضيافة شاي وسكر للموقع	٥٠		
٢	٦/ ٣/ ٢٠٠٠	دفعة للمقاول محمد احمد		١٠٠٠	
٣	٧/ ٣/ ٢٠٠٠	انتقالات سعيد محمود لشراء أغراض	١٠		
		الإجمالي	٦٠	١٠٠٠	

البيان	مدين	دائن
رصيد سابق	١٤٠٠	
التسوية		١٠٦٠
ما تم صرفه	٠	
رصيد حالي	١٤٠	

مدير الموقع مسئول العهدة مسئول

العهدة

- قيد صرف العهدة

من ح/ العهد

إلى ح/ الصندوق، بنك

- قيد تسوية العهدة

من مذكورين

٦٠ ح/ مصاريف عمليات

٥٠ ضيافة

١٠ انتقالات

١٠٠٠ ح/ مقاولي باطن – محمد احمد

١٠٦٠ إلى ح/ العهد

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

١- مواد تم صرفها بالفعل أو تم تحميلها على الحساب الختامي ولم تدرج بعد بمستخلص الإيراد

٢- أجور تم صرفها بالفعل ولم تدرج بعد بمستخلص الإيراد

٣- أعمال (مصروفات) تم تنفيذها بالفعل وتم 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 بكارتة التحليل بان يكون هذا البند هامش ربحه ٢٥٪ معنى ذلك أن تكلفة هذا البند تكون ٧٥٪ من بند الإيراد الظاهر بمستخلص الإيراد

٤- فرق نسبة صرف بين مستخلص مقاول الباطن (المصروف) وبين نسبة صرف هذا البند بمستخلص الإيراد (الإيراد)

مثال: بفرض أن تم عمل مستخلص مقاول باطن بنسبة صرف ١٠٠ ٪ إلا أن هذا البند تم اعتماده كبند إيراد في مستخلص الإيراد بنسبة صرف ٨٠ ٪ معنى ذلك انه يوجد ٢٠ ٪ تم إثباتها كمصروف للمقاول الباطن ولا يوجد ما يقابلها إيرادات

٥- مصروفات تمويلية والخاصة بعمولات خطابات الضمان فقد تكون هذه العمولة عن مدة سنة وهي مدة خطاب الضمان ولذلك يجب تحديد قيمة من هذه العمولة كأعمال تحت التنفيذ

٦- مصروفات تجهيز الموقع في بداية المشروع يجب تحديد قيمة من هذه المصروفات كأعمال تحت التنفيذ

٧- أي مصروفات أخرى تكون محملة على الحساب الختامي ولم تساهم كلها في تحقيق إيراد خلال الفترة

القيد- إثبات أعمال تحت التنفيذ آخر المدة

من ح/ أعمال تحت التنفيذ آخر المدة

إلى ح/ تنفيذ العقود والمقاولات

- أعمال تحت التنفيذ آخر المدة ستكون أعمال تحت التنفيذ أول المدة خلال العام التالي وسيتم أقفالها بالحساب الختامي في العام التالي

- وعليه يكون شكل الحساب الختامي في حالة

نظام الجرد الدوري

ح/ تنفيذ العقود والمقاولات

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

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

نظام الجرد المستمر

وعليه يكون شكل الحساب الختامي في حالة الجرد الدوري

حـ/ تنفيذ العقود والمقاولات

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

لاحظ: أن مصاريف العمليات تشمل المواد المنصرفة فقط

جرد دوري

قائمة استغلال العقود والمقاولات عن المدة من ١/ ١/ ٢٠٠٠ إلى ٣١/ ١٢/ ٢٠٠٠

سنوات المقارنة		جنيه	جنيه	جنيه
	إيرادات العمليات			×××
	يخصم			
	مصروفات العمليات		×××	
	الاهلاكات			
	وسائل نقل وانتقال	×××		
	عدد وأدوات وقمط	×××		
	آلات ومعدات	×××		
	أخشاب	×××		
	أثاث ومعدات مكاتب	×××		
			×××	
				×××
	يضاف			
	تشوينات آخر المدة		×××	
	أعمال تحت التنفيذ آخر المدة		×××	
				×××
	يخصم			
	تشوينات أول المدة		×××	
	أعمال تحت التنفيذ أول المدة		×××	
				×××
	مجمل ربح العمليات			×××

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

جرد مستمر

قائمة استغلال العقود والمقاولات عن المدة من ١/ ١/ ٢٠٠٠ إلى ٣١/ ١٢/ ٢٠٠٠

سنوات المقارنة	جنيه	جنيه	جنيه	
			×××	إيرادات العمليات
				يخصم
		×××		مصروفات العمليات
				الاهلاكات
	×××			وسائل نقل وانتقال
	×××			عدد وأدوات وقمط
	×××			آلات ومعدات
	×××			أخشاب
	×××			أثاث ومعدات مكاتب
		×××		
			×××	
				يضاف
		×××		أعمال تحت التنفيذ آخر المدة
			×××	
				يخصم
		×××		أعمال تحت التنفيذ أول المدة
			×××	
			×××	**مجمل ربح العمليات**

لاحظ: أن مصاريف العمليات تشمل المواد المنصرفة فقط

الجزء الثاني

الاستثمار العقاري

لا يختلف الاستثمار العقاري عن نشاط التشغيل للغير من ناحية المستندات تماما كما سبق بالنسبة لمستخلصات مقاولي باطن وكذلك الأجور وكشف العمالة وكذلك 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 ويتم المحاسبة عليه وبالتالي بوجد مصروفات تقابل الإيرادات أما في الاستثمار العقاري فمالك المشروع هنا هو المقاول العام وبالتالي **للاعتراف بالإيراد يجب أن يتم بيع الوحدات بالفعل وان يتم التسليم أو أن تصل نسبة إنجاز الوحدة لأكثر من ٥٠ ٪** وبالتالي لإثبات الإيراد تظهر مشكلتين

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

الثانية: فإذا تم البيع فمتى يتم الاعتراف بالإيراد

القيود

- عن استلام دفعات مقدمة

من ح/ البنك

إلى ح/ عملاء دفعة مقدمة – حجز أو حسب التصنيف

- عند صرف أي مصروفات

من ح/ استثمار عقاري (أصول)

إلى ح/ حسب الحالة

- إثبات إيراد وتكلفة الجزء المنجز أو إيراد وتكلفة الوحدة المباعة

أولا: إثبات التكلفة

من ح/ تكلفة الجزء المنجز، تكلفة الوحدات المباعة

إلى ح/ استثمار عقاري

تحديد تكلفة هذا الجزء يختلف من مشروع لاخر ومن شركة لأخرى

ثانيا: إثبات الإيراد

من مذكرين

حـ/ عملاء دفعة مقدمة

حـ/ العملاء (بالفرق بين الإيراد وما تم دفعه مقدما)

إلى حـ/ إيرادات الجزء المنجز، إيرادات وحدات مباعة

خطابات الضمان ودورها في نشاط المقاولات خاصة

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 الأستحقاق المبين بخطاب الضمان

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

١- أنه تعهد صادر من أحد البنوك ومعتمد بتوقيعاته

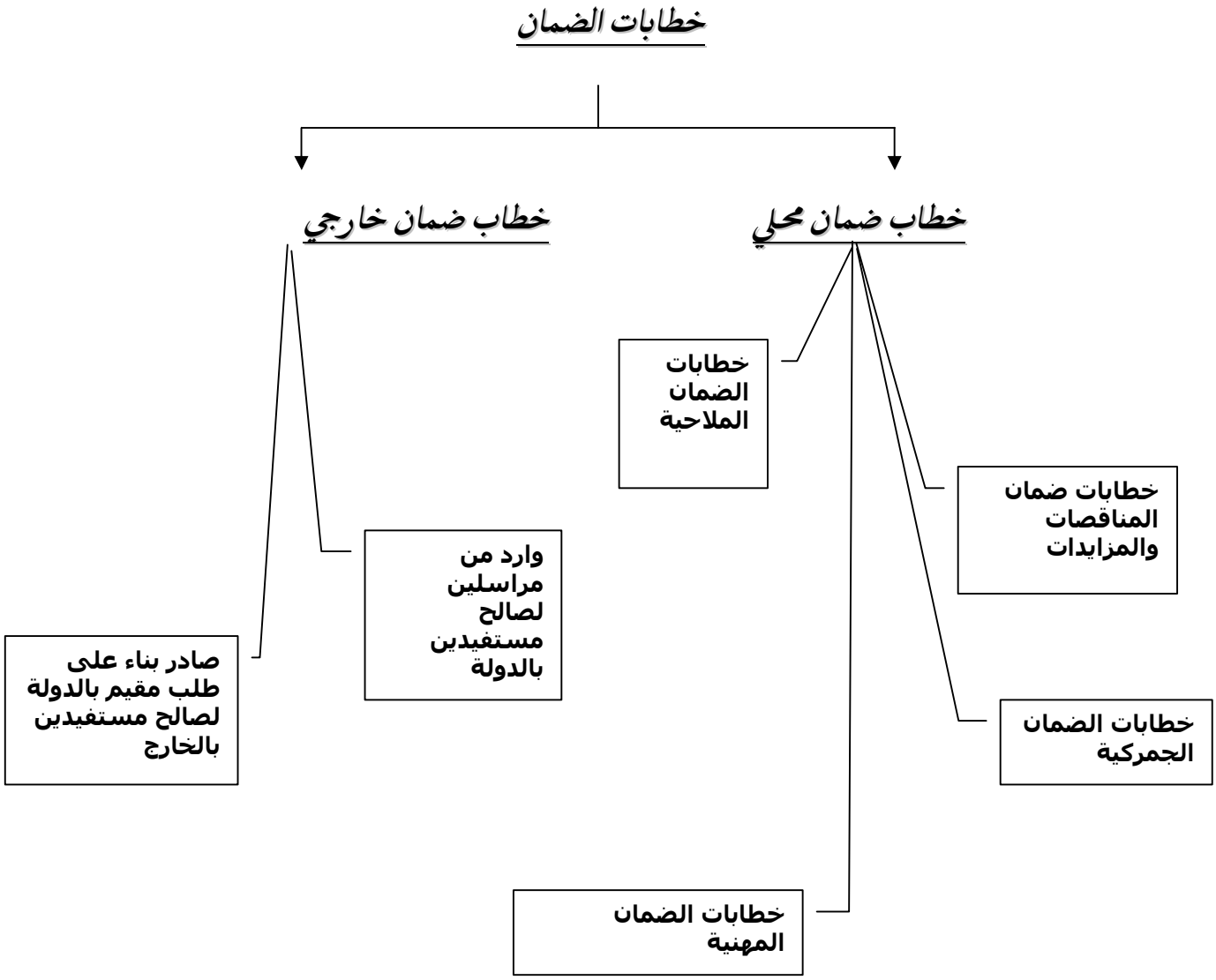
٢- أنه تعهد بدفع مبلغ معين لا يتجاوز قيمة خطاب الضمان إلى المستفيد عند أول طلب وبدون فائدة بشرط أن تصل المطالبة للبنك في موعد أقصاه تاريخ الأستحقاق

٣- أنه ليس نقدية سائلة، ولا يجوز تداوله، فهو تعهد من البنك بدفع مبلغ معين للجهة المستفيدة
٤- أنه ليس شيك أو ورقة تجارية، ومن ثم لا يجوز تحويله أو تظهيره للغير
٥- الأصل أن يكون الالتزام محدد المدة، وأن أية مطالبة بشأنه يجب أن تصل إلى البنك في ميعاد أقصاه تاريخ الاستحقاق
٦- ليست هناك علاقة بين التزام البنك بدفع قيمة خطاب الضمان للمستفيد وبين العلاقة التي تربط العميل بالمستفيد
٧- الأصل في خطاب الضمان أن يكون متحرراً (غير معلق بشرط) فإذا كان الخطاب مشروطاً وقبله المستفيد لا يجوز المطالبة بقيمة الخطاب ما لم يكن الشرط الوارد قد تحقق
٨- أن هناك جهات من الممكن أن تكون معفاة من تقديم خطابات الضمان مثل الهيئات العامة والجهات الحكومية
٩- لا يلزم أن يصدر من المستفيد قبول لخطاب الضمان، ويكفي أن يتلقى المستفيد الخطاب ولا يعترض عليه فيثبت حقه فيه، أما إذا إعترض المستفيد على خطاب الضمان ورده للمصرف سقط حقه فيه، ويجوز له حينئذ مطالبة العميل بأداء التأمين نقداً

و بعبارة أخرى تبدأ القصة عندما تطرح الوزارات والمصالح الحكومية مناقصات، يتقدم المقاولون بعطاءاتهم في هذه المناقصات وتفحص الجهة طارحة المناقصة العطاءات المقدمة لإختيار أفضلها، وبذلك ترسو المناقصة على مقاول معين تتعاقد معه على إتمام المشروع المطلوب. ولكي 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 عطائه صودر هذا التأمين. ويمكن 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 ويسمى هذا "خطاب الضمان الأبتدائي" وإذا رست الناقصة على مقاول معين، فان الجهة طارحة المناقصة تطلب من هذا المقاول

تقديم تأمين نهائي ضماناً لحين تنفيذ العملية المسندة إليه، وللمقاول أن يقدم بدلاً من هذا التأمين خطاب ضمان نهائي، وفي النهاية هو وثيقة ضمان مهمة في الحياة العملية وخصوصاً 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، وضماناً لهذه الجهة يتم المطالبة بتوفير تأمين نقدي أو خطاب ضمان مصرفي، وعلى كلاً فأنه سوف يتم عرض مبسط للأنواع التي من الممكن تواجدها في الحياة العملية وسوف يتم التركيز على اكثر هذه الأنواع شيوعاً.



و الآن سوف يتم إلقاء الضوء على أنواع خطابات ضمان المناقصات والمزايدات.

خطابات ضمان المناقصات والمزايدات هو الخطاب الذي يصدر في الغالب لصالح الوزارات والمصالح الحكومية والمؤسسات والشركات ضماناً لحقوقها في عقود المقاولة أو التوريد وهي تنقسم للآتي:

١- خطاب الضمان الابتدائي PROVISIONAL LETTER OF GUARANTEE(BID BOND)

و هو الذي يرفقه المقاول بالعطاء المقدم منه في المناقصة أو المزايدة، ويمثل نسبة معينة من قيمته لكي تطمئن الجهة طارحة المناقصة أو المزايدة إلى جدية العطاءات المقدمة وعدم تراجع مقدم العطاء إذا تغيرت الأسعار أو تبين له خطأ تقديره
و سمي ضمان ابتدائي أو مؤقت لأن الغرض منه ينتهي بعدم رسو المناقصة أو المزايدة على العميل مقدم العطاء أو برسوها عليه وتوقيعه 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.

٢- خطاب الضمان النهائي FINAL LETTER OF GUARAANTEE (PERFORMANCE GTEE)

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

٣- خطاب ضمان الصيانة MAINTENANCE GUARANTEE

بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع، تقوم الجهة المستفيدة باستلامه إذا ظهر وتبين أن المشروع نفذ تماما حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها، ولكن تحسباً لظهور عيوب أو ثغرات غير ظاهرة، ونظراً لإمكانية بروز حاجة إلى إجراء بعض الإصلاحات والصيانة والترميم فإن الجهة المستفيدة، وحتى تعيد للعميل وللمصرف خطاب الضمان النهائي، فإنها تطلب أن يصدر من المصرف خطاب ضمان يضمن إجراء مثل هذه الإصلاحات أو استكمال أية عيوب قد تظهر في المشروع، وتكون مدة كفالة الصيانة بحدود سنة في الغالب

٤- خطاب ضمان الدفعة المقدمة ADVANCE PAYMENT GUARANTEE

قد يستعين المقاول مقدم العطاء المقبول بموارد الجهة طارحة العطاء، وخصوصاً في المشاريع الضخمة، لتمويل العملية المطلوب إنجازها، وحيث لا تكفي موارده الذاتية لمقابلة احتياجاتها، بالحصول على دفعة مقدمة تقدر بنسبة يتفق عليها من قيمة العملية وغالباً منا تستخدم هذه الدفعة لإعداد الاحتياجات الأولية للعملية من المواد والأدوات والآلات.. الخ، ويصدر خطاب الضمان عن الدفعة المقدمة لكفالة ردها أو رد ما تبقى منها عند تسوية الحساب، ويجري العمل على استنزال نسبة من الدفعة المقدمة بخصمها من المستخلصات المدفوعة مقابل القدر المنفذ من العملية. وبالتالي يجري تخفيض مبلغ الضمان بقدر هذه النسبة – ونسبة التخفيض يتفق عليها بداءة، وغالبا ما ينص خطاب الضمان في صياغته على إجراء تخفيض لقيمته تلقائيا بقدر النسبة المستقطعة من المستخلصات سداداً للدفعة المقدمة، ولذلك يشترط المصرف عند إصدار هذا النوع من الضمانات قيام العميل بالتنازل عن مستحقاته في العملية لصالحه حتى يكون على علم بما يرد من مستخلصات بشأن العملية المتنازل عنها، ويجري تخفيض قيمة خطاب الضمان تلقائياً وفقا للأسس المتفق عليها.

٥- خطابات ضمان الأشياء المعارة للمقاول

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

نجد أن أطراف العملية في خطاب الضمان ثلاثة أطراف:

الطرف الأول: العميل

و هو الذي يصدر بناء على طلبه ولحسابه خطاب الضمان

الطرف الثاني: المستفيد

و هو الذي يصدر لصالحه خطاب الضمان

الطرف الثالث: البنك

و هو الذي يُصدر الضمان نيابة عن عميله ولحسابه ويقبل بمقتضاه أن يضمنه 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 الاستيراد والتصدير، أو قد تكون تعاقدية كما في حالة خطابات الضمان الابتدائية التي تصدر ضماناً لجدية العطاءات المقدمة، أو قد تكون تنظيمية مثل خطابات الضمان الجمركية والمهنية وكل ما من شأنه إلزام العميل بإيداع تأمينات نقدية

علاقة العميل بالمصرف:

يعتبر الطلب الذي يتقدم به العميل إلى البنك لكفالته في اصدار خطاب الضمان إلى الجهة المستفيدة بمثابة إيجاب من العميل ويعتبر إصدار المصرف خطاب الضمان بمثابة قبول لطلب العميل، وبإصدار الخطاب ووصوله 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 اضطر المصرف إلى ذلك تنفيذاً لخطاب الضمان وقد تكون قيمة الغطاء متمثلة في الأتي:

غطاء مادي: مثل النقدية أو أراق مالية أو شهادات استثمار أو بضائع

غطاء غير مادي: مثل أن يكون هناك كفيل يكفل العميل للوفاء بقيمة الغطاء في حالة مطالبة المستفيد بالقيمة وعدم دفع العميل لها، أو أن يتنازل العميل للمصرف عن مستحقاته لدي المستفيد

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

ا-غطاء كامل

عند دفع العميل قيمة خطاب الضمان بالكامل نقدا أو عن طريق تخصيص وديعة لأجل أو شهادات استثمار وفي كل الحالات يجب أن نعرف أن قيمة هذا الغطاء تكون دائماً وأبداً بمنأى عن الدائنين بخصوص الحجز عند المنازعات، وعلى كلاً فأنه بقيمة هذا الغطاء يتم إضافة حساب غير شخصي يسمى حساب إحتياطي خطابات الضمان

ب-غطاء جزئي

من الممكن للبنك إصدار خطاب الضمان مع القبول بتغطية قيمته تغطية جزئية أو بدون غطاء وهذا كله يعتمد على قوة ووضع العميل في السوق ومدى مصداقيته وسمعته الخارجية وللبنك حرية التصرف في هذا الشأن واتخاذ كافة الإجراءات التي يراها مناسبة في هذا الشأن

كيفية إصدار خطاب الضمان

يقوم العميل بتوقيع نموذج خاص بخطابات الضمان ومن الممكن أن يوقع العميل طلب مقدم بمعرفته يتضمن أسم المستفيد من الضمان وعنوانه، 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 ورغم أية معارضة قد يبديها العميل ن التصريح للمصرف بأن يخصم من حسابه الجاري الجزء غير المغطى من الضمان وكذا العمولات والمصاريف المقررة

تضيف بعض المصارف نصاً يقضي بأن يكون للمصرف أن يجدد سريان خطاب الضمان بعد انتهاء مدته إذا طلب المستفيد ذلك، أو بأن العميل يفوض المصرف ويوكله في التجديد، ومثل ذلك النص يعتبر شرط إذعان، بمعنى أن يكون العميل مضطراً إلى التسليم به ليحصل على خطاب الضمان، لذلك يمكن للعميل أن يطلب

إلى القاضي إعفاءه منه، فإذا أعفاه القاضي 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 والقيام بإجراءات التحقق من صحة التواقيع وخلافه 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 الاستلام