الإطار العام للعمليات في شركات البناء

1 –تعريف قطاع البناء:

هو عقد مبرم بين طرفين هما المقاول المنفذ للمقاولة، والعميل المستفيد من المقاولة، لإنشاء أصل واحد مثل جسر، مبنى، خزان، خط أنابيب، طريق، سفينة أو نفق.

ولقد تم تعريف عقود الانشاء)البناء(وفق المرجعية المحاسبية الدولية كما يلي: هو عقد تم التفاوض والاتفاق عليه بشكل محدد لإنشاء أصل كالمباني والمصانع المجهزة، أو الجسور أو السدود أو خط

الأنابيب أو السفن أو الانفاق أو الطرق أو تشكيلة من الأصول المترابطة أو المعتمدة على بعضها من حيث التصميم والتكنولوجيا والوظيفة أو الغرض أو الاستخدام النهائي لها أو ترميم الموجودات وتهيئة البيئة المحيطة بعد إزالة الموجودات والهياكل القديمة، ومن أمثلة ذلك عقود تشييد معامل التكرير وتزويدها بالمعدات اللازمة.

حسب المعيار المحاسبي للتقرير المالي IFRS 15 العقد هو اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ

حقوقا والتزامات واجبة النفاذ. وقابلية نفاذ الحقوق والالتزامات هي شأن قانوني. ويمكن أن تكون العقود خطية، أو شفهية أو تفهم ضمنا من ممارسات الأعمال المعتادة للمنشأة . وتختلف الممارسات والآليات لإبرام عقود مع العملاء عبر الأقاليم، والصناعات والمنشآت . إضافة لذلك، فإنها قد تختلف ضمن المنشأة (على سبيل المثال، قد تعتمد على فئة العميل أو طبيعة السلع أو الخدمات المتعهد بها، ويجب على المنشأة أن تأخذ في الحسبان تلك الممارسات والآليات في تحديد ما إذا كانت اتفاقية مع عميل تنشئ حقوقا والتزامات واجبة النفاذ، ومتى تنشئها.

بعض العقود مع العملاء قد لا تكون لها مدة محددة ويمكن إنهاؤها أو تعديلها من قبل أي من الأطراف في أي وقت . وعقود أخرى قد تتجدد تلقائيا على أساس دوري يتم تحديده في العقد . يجب على المنشأة أن تطبق هذا المعيار على مدة العقد (أي فترة العقد) التي يكون فيها لأطراف العقد حقوق وعليهم التزامات حالية واجبة النفاذ.

2 –أطراف عقود البناء: يشتمل نشاط المقاولات العديد من الأطراف الرئيسية وهي:

جهة الإسناد: وهي الجهة المستفيدة من أداء المقاول العمومي للأعمال التي يتم إسنادها إليه.

مهندس التصميم: يقوم بترجمة أفكار وغايات صاحب العمل إلى خرائط ومواصفات محددة، وقد يوكل اليه صاحب العمل مهمة اختيار المقاول الرئيسي والرقابة عليه.

المقاول العام الرئيسي(: ويمثل مؤسسة المقاولات باعتبارها طرف التعاقد الأساس ي مع صاحب العمل، ويتحمل هذا المقاول كامل المسؤولية المباشرة عن تنفيذ العقد، وقد يعمل من خلاله مقاولون آخرون مسئولون مباشرة تجاهه وهم مقاولو الباطن .

مقاولي الباطن: تقوم بعض شركات المقاولات في إسناد بعض العمليات المتخصصة مثل أعمال النجارة والسباكة والكهرباء إلى فئات وشركات متخصصة في هذه الأعمال التكميلية لعمليات الإنشاءات والمباني، حيث يتم تنفيذ هذه الأعمال من جانب هذه الشركات المتخصصة والتي تسمى في هذه الحالة بمقاول الباطن وذلك لصالح مؤسسة المقاولات المسؤولية عن الإنشاءات، والتي تسمى بالمقاول الرئيس ي ويتم تنفيذ هذه الأعمال بموجب عقد مقاولة من الباطن بين المقاول الرئيسي ومقاول الباطن.

المهندس الاستشاري: وهو من ينوب عن صاحب العمل في استلام ما تم تنفيذه من أعمال، والتأكد من مطابقتها للمواصفات والرسومات الموضوعة وتحديد القيمة الفعلية لتلك الأعمال بناء على التعاقد، وبالتالي اعتمادها بالمستخلص المقدم من المقاول وعليه يكون جاهز للصرف ويمثله بالموقع مهندس مراقبة التنفيذ .

3 –خصائص شركات البناء:

تتميز عقود البناء بمجموعة من الخصائص تتميز بها عن العقود الأخرى وعن القطاعات الأخرى

وتتمثل في:

اختلاف فترة تنفيذ العقد: تتميز عقود المقاولة بطول فترة التنفيذ التي تمتد لأكثر من فترتين محاسبيتين.

اختلاف مكان التنفيذ: يتم انجاز الأصل المتفق عليه في موقع ومساحة تحدد ضمن بنود العقد.

اسناد بعض الأعمال الفرعية الى مقاولي الباطن: يلجأ غالبية المقاولين الى التعاقد مع مقاولين من الباطن لإنجاز بعض المهام الفرعية التي تخدم المشروع ككل، ويكون المقاول الرئيسي في هذه الحالة المسؤول الأول عن هذه الأعمال.

اختلافات نوعية لأنشطة ومواصفات شروط العمليات: في الغالب تكون العقود التي يبرمها المقاول مع العميل قليلة العدد ذات حجم كبير وغير نمطية، تخضع للشروط والمواصفات التي يحددها العميل مقدما في دفتر الشروط.

اختلاف في مخاطر تنفيذ العمليات:

يعد عنصر المخاطرة أكثر العناصر المسيطرة في شركات المقاولات وذلك لعدة أسباب أهمها طول فترة تنفيذ العقد الذي يصاحبه تغير في الأسعار لمستلزمات الإنتاج، طبيعة موقع العمل وضخامة تكاليف التنفيذ.

4 -إيرادات وأعباء عقود البناء:

إيرادات عقود البناء: تتكون من سعر البيع –الانشاء– المتفق عليه من خلال التعاقد، مع إمكانية اعتبار التغيرات التي تطرأ عليه إذا كانت محتملة وقابلة للقياس.

أعباء عقود البناء: تتكون من التكاليف المباشرة لإنهاء الصفقة والمصاريف العامة القابلة للتحميل على العقد بالإضافة الى تلك المنصوص عليها من خلاله والتي يتحملها الزبون ومن أمثلتها:

–ساعات العمل المقدمة لمشروع العقد بما في ذلك مصاريف الاشراف على الإنجاز؛

–تكلفة المواد المستهلة في مشروع العقد؛

–اهتلاكات التجهيزات المستعملة في انهاء مشروع العقد؛

–التكاليف التقنية كتكاليف التصميم؛

–تكاليف ضمانات الانشاء المصرحة في العقد؛

-مصاريف التأمين؛

وكل المصاريف الأخرى المباشرة التي تدخل في تحقيق نص العقد والمدرجة فيه.

ويستثنى من المصاريف مصاريف الإدارة ومصاريف البحث والتطوير التي لم تدخل في نص العقد، وتكاليف البيع واهتلاكات التجهيزات والوسائل التي لم تدخل في إطار انجاز العقد.