JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية

تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية دورة تدريبية مدتها أسبوع لمديري المرافق وقادة إدارة المباني الذين يحددون نطاق أعمال التجديد والتجهيز الداخلي واستبدال المعدات ويمولونها ويشرفون عليها في مبان تبقى مشغولة، ويخرج كل مشارك بخطة تنفيذ الأعمال الرأسمالية لمشروع حقيقي واحد. فتقادم المباني ومتطلبات خفض الانبعاثات وضيق الميزانيات الرأسمالية تجعل حسن تنفيذ الأعمال ضرورة. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة لفرق المباني التي تحافظ على التشغيل أثناء التحسين.

لماذا يهم تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية الآن

تحتاج مبان كثيرة اليوم إلى معدات جديدة وغلاف خارجي محسن وطوابق معاد تخطيطها، وغالبا ما يبقى الموظفون أو المرضى أو الطلاب داخلها. وتضغط أهداف تحسين كفاءة الطاقة وارتفاع تكاليف البناء وتوقعات الشاغلين على فرق المرافق التي تقود هذه المشاريع. فالأعمال المنفذة جيدا تنتهي ضمن الميزانية بأقل إزعاج وتسلم مباني تعمل كما صممت، أما المنفذة بضعف فتتجاوز الميزانية وتقطع الخدمات الأساسية وتترك عيوبا لفريق التشغيل. وتربط الدورة الأعمال الرأسمالية بنظام إدارة المرافق الوارد في ISO 41001 نظام إدارة المرافق لتخدم المشاريع التشغيل طويل الأمد.

المستفيدون من تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية

- مديرو المرافق الذين يرعون مشاريع التجديد أو يقودونها
- مسؤولو إدارة المباني الذين يعدون طلبات التمويل الرأسمالي وأولويات الحالة الفنية
- قادة خدمات المباني المسؤولون عن استبدال المبردات والغلايات ولوحات التوزيع
- مديرو بيئة العمل المنسقون لأعمال التجهيز الداخلي والانتقال
- مديرو العقود المشرفون على مقاولي الأعمال في الموقع

تتحقق الفائدة الأكبر عندما يحضر ممثلو إدارة المباني والتشغيل والشؤون المالية معا ويتفقون على طريقة اختيار المشاريع الرأسمالية وتنفيذها.

قدرات تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية

تتبع المخرجات المشروع من مسح الحالة الفنية حتى إعادة المبنى إلى مستخدميه.

- تحديد نطاق التجديد واستبدال المعدات من بيانات الحالة الفنية — لدعم طلبات التمويل الرأسمالي
- بناء تقديرات التكلفة مع الاحتياطي وتكلفة دورة الحياة — لدعم اعتماد المشروع
- اختيار مسارات الشراء ومقاولي الأعمال — لحماية الجودة والميزانية
- تصميم ترتيبات الإخلاء المؤقت والمراحل — لاستمرار الشاغلين والخدمات
- ضبط السلامة والتغييرات والتقدم في الموقع — لطمأنة الرعاة والشاغلين
- تحديد متطلبات التسليم والانتقال السلس للتشغيل — لمنح فرق التشغيل مبنى جاهزا

مصطلحات تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية الأساسية

- الأعمال الرأسمالية — مشاريع تنشئ أصول المباني أو تستبدلها أو تطورها وتمول من الميزانية الرأسمالية لا التشغيلية.
- مسح الحالة الفنية — فحص يسجل حالة عناصر المبنى ومعداته وعمرها المتبقي.
- الإخلاء المؤقت — نقل الشاغلين مؤقتا من مساحة ما ليتسنى تنفيذ الأعمال بأمان.
- التنفيذ على مراحل — تقسيم الأعمال إلى مراحل متتابعة تبقي أجزاء من المبنى قيد الاستخدام.
- الإنجاز العملي — المرحلة التي تكتمل فيها الأعمال بما يكفي ليستلم العميل المبنى.
- الانتقال السلس للتشغيل — نهج منظم يبقي المصممين والمقاولين مشاركين بعد التسليم لضبط أداء المبنى.

تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية يوما بيوم

اليوم 1: الحالة الفنية والاحتياج وتحديد النطاق

- مسوح الحالة الفنية وسجلات الأعمال المتراكمة — ترتيب العناصر للاستبدال
- متطلبات الشاغلين واحتياجات المساحة — تحديد ما يجب أن يحققه المشروع
- تقييم خيارات الإصلاح أو التجديد أو الاستبدال — اختيار التدخل المناسب
- فرص التحديث ورفع كفاءة الطاقة — مواءمة الأعمال مع أهداف خفض الانبعاثات
- إعداد طلب التمويل الرأسمالي — الحصول على اعتماد التمويل

اليوم 2: الميزانيات والشراء والعقود

- خطط التكلفة ومخصصات الاحتياطي — وضع ميزانية قابلة للدفاع عنها
- مقارنة تكلفة دورة الحياة — الموازنة بين التكلفة الرأسمالية والتشغيلية
- مسارات الشراء للأعمال الصغيرة والكبيرة — مطابقة المسار مع المخاطر
- التأهيل المسبق للمقاولين وتقييم العطاءات — اختيار شركات قادرة
- نماذج عقود البناء القياسية — توزيع المخاطر وشروط الدفع

اليوم 3: العمل في المباني المشغولة

- تخطيط الإخلاء المؤقت والمساحات البديلة — نقل الشاغلين دون انقطاع الخدمة
- تقسيم الأعمال إلى مراحل وتسلسلها — إبقاء المناطق الحرجة مفتوحة
- العزل والإيقاف وتصاريح العمل — حماية أنظمة المبنى العاملة
- ضوابط الضوضاء والغبار والوصول — تقليل الإزعاج للشاغلين
- خطط التواصل مع الشاغلين — الحفاظ على الثقة أثناء الأعمال

اليوم 4: ضبط الموقع والتسليم والانتقال السلس للتشغيل

- خطط السلامة في مرحلة البناء — الإشراف على سلامة المقاولين في الموقع
- ضبط التغيير وسجلات الأوامر التغييرية — احتواء نمو التكلفة
- اجتماعات التقدم وتتبع القيمة المكتسبة — اكتشاف التأخر مبكرا
- التشغيل التجريبي وقوائم الملاحظات والإنجاز العملي — قبول الأعمال
- الانتقال السلس وأدلة التشغيل — تهيئة فريق التشغيل

اليوم 5: التطبيق العملي لخطة تنفيذ الأعمال الرأسمالية

- تحديد نطاق تجديد جناح في مستشفى — تطبيق أساليب اليوم 1
- ميزانية واستراتيجية عطاء لاستبدال مبرد — تطبيق خيارات اليوم 2
- خطة إخلاء ومراحل لمبنى جامعي — تطبيق أساليب اليوم 3
- قائمة تسليم لتجهيز مكتب داخلي — تطبيق ضوابط اليوم 4
- استكمال خطة تنفيذ الأعمال الرأسمالية — عرض المشروع على الرعاة

تطبيق تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية بعد الدورة

- ترتيب المشاريع الرأسمالية الثلاثة التالية بالاستناد إلى بيانات الحالة الفنية وتقييم الخيارات.
- إعداد خطة إخلاء مؤقت ومراحل لأعمال التجديد التالية في مبنى مشغول.

أسئلة حول تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية

ما تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية ولماذا يهم الآن؟

هو منهج تحديد نطاق تحسينات المباني وتمويلها والإشراف عليها لتنتهي ضمن الميزانية بأقل إزعاج. ويهم الآن لأن تقادم المباني ومتطلبات الطاقة وارتفاع التكاليف تنقل مزيدا من الأعمال إلى مساحات مشغولة.

من الأدوار الأكثر استفادة من دورة تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية؟

يستفيد مديرو المرافق ومسؤولو إدارة المباني أكثر من غيرهم، ومعهم قادة خدمات المباني ومديرو بيئة العمل ومديرو العقود.

كيف يختلف تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية عن دورة عامة في إدارة المشاريع؟

دورة إدارة المشاريع العامة تقدم أساليب تصلح لأي مشروع. أما هذه الدورة فتطبقها على أعمال البناء في مبان قائمة، وتغطي مسوح الحالة الفنية والإخلاء المؤقت والإيقاف والانتقال السلس للتشغيل.

ماذا تعود به من دورة تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية؟

تعود بخطة لمشروع واحد تشمل النطاق والميزانية ومسار الشراء والمراحل وضوابط الموقع والتسليم.

تنفيذ أعمال التجديد والمشاريع الرأسمالية: الطريق إلى الأمام

تدعم خطة تنفيذ الأعمال الرأسمالية أولا قرار تمويل المشروع الذي تصفه. ثم يستخدمها ممثلو إدارة المباني والتشغيل والشؤون المالية لتوجيه المقاولين والشاغلين ومتابعة التقدم في الموقع. وبعد التسليم تستفيد الفرق من مقارنة المبنى المنجز بالخطة ونقل العيوب وتكاليف التشغيل إلى طلب التمويل التالي.