



العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف

تقرير من المدير العام

المقدمة

١- في عام ٢٠١٦، قررت جمعية الصحة العالمية التاسعة والستون في المقرر الإجرائي ج ص ٦٩٤ (١٨)، أن تعتمد استراتيجية تجديد مباني جنيف وأن تأذن للمدير العام بقبول قرض بدون فوائد مقدم من سلطات الاتحاد السويسري، وقدره ١٤٠ مليون فرنك سويسري يُسدّد على مدى ٥٠ عاماً، لتمويل تشييد مبنى ملحق جديد. كما قررت جمعية الصحة أن توافق على استخدام صندوق العقارات^١ في تمويل تجديد المبنى الرئيسي وسداد القرض في وقت لاحق.

٢- ويقدم هذا التقرير أحدث المعلومات عن الوضع الراهن لمشروعي التشييد والتجديد، وبياناً بآليات إدارة التكاليف والمخاطر التي يخضعان لها، فضلاً عن التفاصيل الخاصة بما يلي: التقدم المُحرز قياساً على الأطر الزمنية المُبلّغ عنها سابقاً؛ والتكلفة النهائية المتوقعة لتشييد المبنى الملحق الجديد؛ وتكلفة تجديد المبنى الرئيسي.

الوضع الراهن للمشروعين والتقدم المُحرز قياساً على الأطر الزمنية المُبلّغ عنها سابقاً

٣- سار التقدم في مشروع بناء المبنى الملحق الجديد على النحو المخطط له، ونُفّذت الخطوات التالية:

- (أ) تعيين خبير استشاري في مجال إدارة تكاليف ومخاطر البناء؛
- (ب) وضع الصيغة النهائية للتصميم التفصيلي للمبنى الملحق الجديد؛
- (ج) استخراج تصاريح البناء المحلية؛
- (د) وضع الصيغة النهائية لاتفاق القرض؛
- (هـ) إعداد وثائق العطاء الخاص بالتشييد وإصدارها واختيار المقاول العام للمبنى الملحق الجديد؛

١ أصبح ذلك يمثل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، بعد اعتماد المقرر الإجرائي ج ص ٧٠٤ (١٦) في عام ٢٠١٧.

- (و) استكمال الأعمال التمهيدية؛
- (ز) إعادة التنظيم اللوجستي لإخلاء المبنى X والمبنى C قبل الهدم؛
- (ح) وضع الصيغة النهائية للعقد الخاص بنظام التدفئة والتبريد المستدام بيئياً للموقع، الذي سيُنفذ على مراحل؛
- (ط) تنفيذ تدابير مراقبة الدخول المحدثة؛
- (ي) إعادة تنظيم وقوف السيارات ودخول المركبات بعد فقدان ساحة انتظار السيارات تحت المبنى X والمبنى C.

٤- ويسير مشروع بناء المبنى الملحق الجديد وفقاً لتقديرات الوقت والتكاليف التي بُلّغت بها الدول الأعضاء في عام ٢٠١٥. وعلى الرغم من أن أعمال تشييد المبنى الملحق الجديد بدأت قبل الموعد المقدر في البداية بوقت قصير، فإنها ستستغرق وقتاً أطول بقليل من المتوقع. ومع ذلك، فإن تاريخ استكمال استراتيجية تجديد مباني جنيف ككل مازالت تتماشى مع تقديرات عام ٢٠١٥. وقد مددت فترة البناء لمراعاة برنامج العمل الموسع في نقطة الالتقاء بين المبنى الرئيسي والمبنى الملحق الجديد، بما في ذلك التدابير الخاصة بالحد من الضوضاء والاهتزاز، للسماح باستمرار العمل في المبنى الرئيسي طوال فترة البناء. فمن شأن هذه التدابير أن تقلل من حجم العمل الذي سيُنقذ في المرحلة الثانية (تجديد المبنى الرئيسي).

٥- وقد بدأت الأعمال التحضيرية بالتزامن مع التخطيط المسبق لتجديد المبنى الرئيسي والإعداد له. ومن أجل تخفيف حدة المخاطر التي ينطوي عليها تجديد المباني القائمة، تخطط الأمانة لتعيين متعاقد للإدارة في مرحلة مبكرة ليشارك ويساعد في مرحلتها التصميم والتخطيط التفصيليين للمشروع.

الجدول ١ - الأهداف المرحلية الرئيسية والإطار الزمني للمشروع

الهدف المرحلي	التاريخ المستهدف المبلّغ عنه سابقاً	الوضع الراهن والتاريخ المستهدف المقدر الجديد
تقديم الدراسات الأولية إلى الأمانة	تشرين الأول/ أكتوبر ٢٠١٥	تم إنجازه
تقديم الدراسات التفصيلية إلى الأمانة	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠١٦	تم إنجازه
إصدار وثائق العطاء الخاص بالتشييد	كانون الثاني/ يناير ٢٠١٧	تم إنجازه
إجراء الأعمال التحضيرية لتشييد المبنى الجديد	أيلول/ سبتمبر ٢٠١٧	تم إنجازه
بدء أعمال تشييد المبنى الجديد	كانون الثاني/ يناير ٢٠١٨	تشرين الثاني/ نوفمبر ٢٠١٧
تسليم المبنى الجديد	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠١٩	شباط/ فبراير ٢٠٢٠
بدء تجديد المبنى الرئيسي	كانون الثاني/ يناير ٢٠٢١	كانون الثاني/ يناير ٢٠٢١
تسليم المبنى الرئيسي	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤

إدارة المشروع وتصريف شؤونه

٦- تجري إدارة المشروع وفقاً لمبادئ أفضل الممارسات ونموذج تصريف الشؤون الذي بُلغت به جمعية الصحة في عام ٢٠١٦. وتتيح توليفة الخبراء الخارجيين الذين يتولى تنسيقهم فريق داخلي للمشروع ومجلس لإدارة المشروع يتألف من كبار المديرين، تحقيق الفعالية في صنع القرار والشفافية في الإشراف على الوقت والتكاليف والمخاطر والملاءمة للغرض. ويُعد هذا الهيكل الإداري ضرورياً لضمان تسليم المشروع في الموعد المحدد وفي حدود الميزانية.

المشتريات

٧- استُكملت عملية الشراء لتشييد الملحق الجديد. وقد أُجريت وفقاً لقواعد المنظمة وإجراءاتها. ونُشر إخطار على الموقع الإلكتروني العالمي لمشتريات الأمم المتحدة، يدعو ذوي الخبرة في المقاولات العامة إلى إبداء اهتمامهم في التنافس على عقد تشييد المبنى الجديد.

٨- وقد خضعت العروض للتقييم قياساً على المعايير المُحددة مسبقاً وقُدمت وثائق العطاء إلى المتقدمين الذين يستوفون الحد الأدنى من الشروط المحددة.

٩- وتم البت في العطاءات المقدمة بالاستناد إلى منهجية البناء، والامتثال للمواصفات الواردة في العطاء، وإدارة الجودة والسلامة، وإدارة المخاطر، وقياس التكاليف مقارنة بالمباني الأخرى المشيدة في سويسرا.

الجدول ٢- التقرير الخاص بتكاليف المشروع (بالفرنك السويسري)

مجموع الأشغال التي صدرت فواتيرها وسددت حتى اليوم	مجموع العقود الممنوحة حتى اليوم	مخصصات للطوارئ	التكلفة النهائية المتوقعة	الميزانية المعتمدة (المقرر الإجرائي جص ع ٦٩٤ (١٨))	
١٢ ٨٠٠ ٠٠٠	١١٩ ٧٠٠ ٠٠٠	٨ ٩٥٠ ٠٠٠	١٣١ ٠٠١ ٨٩١	١٣٩ ٩٥١ ٨٩١	المرحلة الأولى: الملحق الجديد
١ ٢٠٠ ٠٠٠	١٤ ٢٠٠ ٠٠٠	٤ ٧٤٥ ٠٠٠	١٠٤ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٩ ٥٤٥ ٠٠٠	المرحلة الثانية: تجديد المبنى الرئيسي
١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١٣٣ ٩٠٠ ٠٠٠	١٣ ٦٩٥ ٠٠٠	٢٣٥ ٨٠١ ٨٩١	٢٤٩ ٤٩٦ ٨٩١	المجموع

التقديرات: التحديات التي يطرحها المشروعان

بناء المبنى الملحق الجديد

١٠- تُشير التقديرات المبلّغ عنها سابقاً إلى أن تكلفة تشييد المبنى الجديد ستبلغ ١٤٠ مليون فرنك سويسري. واستند هذا التقدير إلى الدراسات الأولية ومخطط التصميم. وجرى تطوير العمل الأولي خلال عامي ٢٠١٦ و٢٠١٧ لإتاحة إعداد التصاميم التفصيلية اللازمة لاستخراج تصاريح البناء وتيسير عملية الشراء الخاصة بالبناء.

١١- وتعاونت الأمانة مع فريق التصميم وفريق إدارة المشروع على وضع تصميم المبنى الجديد سعياً إلى تحقيق المزيد من الدقة في تقدير التكلفة وتحديد فرص الوفورات وأوجه الكفاءة. واستمر التركيز في هذه العملية على الحفاظ على الجودة والمرونة العملية للمساحة وعلى المعايير الخاصة بالبيئة والأداء في المبنى، حيث تُعد هذه النواحي ضرورية لتحقيق الوفورات المتوقعة على مدار العمر الافتراضي للمبنى، التي تُعد أساساً لاستراتيجية تجديد مباني جنيف.

١٢- ونتج عن ذلك تقدير محدّث للتكلفة يشير إلى أن المبنى الملحق الجديد يمكن أن يُشيد بتكلفة مقدرة تبلغ نحو ١٣٩,٩ مليون فرنك سويسري، بما في ذلك مبلغ احتياطي قدره ٨,٩ مليون فرنك سويسري مخصص للتكاليف غير المتوقعة.

تجديد المبنى الرئيسي

١٣- توضح الدراسات الأولية لمشروع تجديد المبنى الرئيسي خطة تتضمن تغيير البنية التحتية التقنية من أجل الامتثال للمعايير الحديثة؛ وإزالة المواد المحتوية على الأسبستوس؛ وتعزيز الأداء الحراري للواجهة والسقف.

١٤- وينطوي المشروع على تحديات خاصة تتعلق بتحديث البنية التحتية وتلبية معايير الأداء الحديثة للطاقة والمتطلبات الخاصة بتخطيط المكاتب وتصميمها. ويجب الموازنة بين هذه المتطلبات وبين القيود التي تفرضها محاولة الحفاظ على السلامة المعمارية للمبنى الرئيسي.

١٥- وحسب المعلومات الأخيرة التي قدمتها الأمانة إلى الأجهزة الرئاسية، أشارت التقديرات إلى أن تكلفة البناء الخاصة بتجديد المبنى الرئيسي تبلغ ١٠٩ ٥٤٥ ٠٠٠ فرنك سويسري بما في ذلك الأجر ومخصصات الطوارئ^١. وعلى الرغم من أن الدراسات قد بدأت، فمن السابق لأوانه محاولة تحديث هذا الرقم.

استراتيجية تمويل مشروع التجديد

١٦- يظل هيكل تمويل استراتيجية التجديد على ما كان عليه منذ اطلعت الدول الأعضاء على أحدث المعلومات بشأنه في جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين^٢. وسوف يتم تمويل المرحلة الأولى، وهي تشييد المبنى الجديد، بواسطة قرض بدون فوائد بمبلغ ١٤٠ مليون فرنك سويسري تقدمه الدولة المضيفة ويسد على مدى ٥٠ عاماً. وقد وقعت سلطات الاتحاد السويسري ومنظمة الصحة العالمية على الاتفاق على القرض في حزيران/يونيو ٢٠١٧، وسوف يُسدّد القرض من العنصر الخاص بالعقارات في صندوق البنية التحتية.

١ انظر الوثيقة ج٥٦/٦٩.

٢ انظر الرابط التالي: <http://www.who.int/about/structure/en/> (تم الاطلاع في ٣ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٧).

١٧- وسوف يمول تجديد المبنى الرئيسي بأكمله من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية.

تمويل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية

١٨- يمول عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية عن طريق آلية التمويل المستدام التي أنشئت بموجب القرار ج ص ٦٣٤-٧ (٢٠١٠):

(أ) مبلغ ١٠ ملايين دولار أمريكي يخصصه المدير العام، حسب المتاح، في نهاية كل فترة مالية من الدخل غير المقدر المتأتي من الدول الأعضاء؛

(ب) مبلغ ١٥ مليون دولار أمريكي لكل فترة مالية، يمثل عنصر الرسوم المقتطعة من نفقات المناصب المشغولة لصالح صندوق العقارات.

١٩- ومن هذا المنطلق تسعى آلية التمويل المستدام إلى ضمان عدم التوجه إلى الدول الأعضاء طلباً لزيادة الاشتراكات المقدر من أجل تمويل استراتيجية تجديد مباني جنيف.

٢٠- وستلزم إعادة تقييم تمويل عنصر صندوق العقارات في صندوق البنية التحتية دورياً، ولاسيما فيما يتعلق بالثمانية ملايين دولار أمريكي لكل فترة ميزانية المتوخاة لإصلاح جميع العقارات المملوكة للمنظمة، ومدى توافر الاعتمادات المخصصة من الدخل غير المقدر المتأتي من الدول الأعضاء.

الجدول ٣- عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: الرصيد الحالي (بالدولار الأمريكي) أ

٩٠ ٩٨١ ٩٨٤	الرصيد في ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٦
صفر	الدخل (الاعتمادات)
١٦ ٣٣٩ ١١٥	الإيرادات (الرسوم المقتطعة من نفقات المناصب المشغولة وإيرادات الإيجار)
(٨ ٣١٢ ٣٦٦)	المصروفات
٩٩ ٠٠٨ ٧٣٣	المجموع

أ مجموع المبالغ في حزيران/يونيو ٢٠١٧

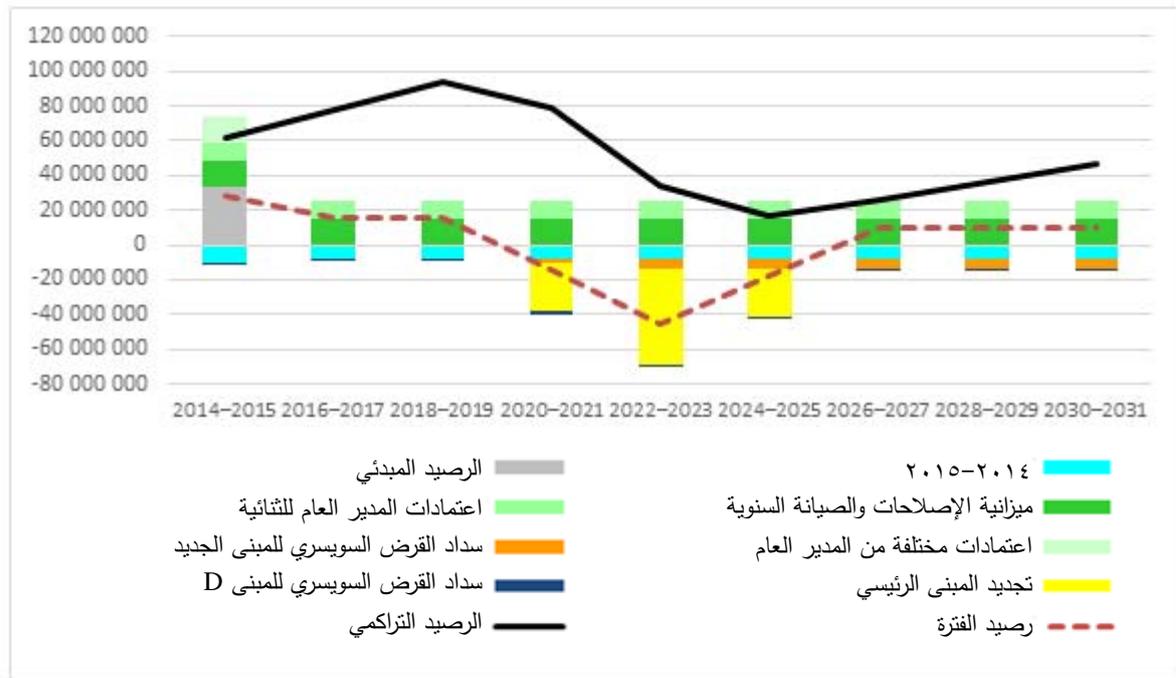
٢١- ويتماشى الرصيد الحالي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية مع التوقعات السابقة ويسير على المسار الصحيح لتمويل تكاليف التشييد المتوقعة وسداد الخصوم الخاصة بالقروض وإصلاح/ صيانة سائر المباني.

٢٢- كما يتماشى التدفق النقدي المتوقع اللازم للمشروع مع التوقعات السابقة ويُتوقع أن يظل إيجابياً طوال فترة تنفيذ استراتيجية تجديد مباني جنيف. ويتاح تحقيق رصيد إيجابي بفضل القرض المقدم من الاتحاد السويسري لتشيد المبنى الجديد، واستمرار آلية التمويل المستدام لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، والإدارة الحكيمة لصندوق العقارات خلال الفترة السابقة لبدء تجديد المبنى الرئيسي.

٢٣- ومن شأن الرصيد الإيجابي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية أن يُسهّل تنفيذ الاستراتيجية الخاصة بتجديد عقارات جنيف دون اللجوء إلى تمويل إضافي. ويُعد بيع المباني L1 وL2 وM هدفاً طويل الأجل بالنسبة إلى الأمانة، ومع ذلك فإنه بعد اكتمال تجديد المبنى الرئيسي، لن يعتمد تمويل استراتيجية العقارات على الإيراد المتوقع من بيع القطعة ٤٠٦ والمباني L1 وL2 وM.

٢٤- وينبغي النظر إلى رصيد عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية المتوقع في سياق الاحتياجات المتوقعة لجميع المكاتب، بما في ذلك مبنى منظمة الصحة العالمية/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز في جنيف. فعند اكتمال تجديد المبنى الرئيسي سيكون ذلك المبنى قد مر عليه ١٩ عاماً وقد يتطلب عندئذٍ قدرًا كبيراً من الاستثمار. ولم تبدأ بعد الدراسات الشاملة لتقييم هذه الاحتياجات؛ ومع ذلك فمن المتوقع إمكانية تغطيتها عن طريق عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (انظر الشكل).

الشكل: عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: توقعات الدخل والمصروفات (بالدولار الأمريكي)



إدارة التكاليف والمخاطر

٢٥- تتطوي جميع المشاريع على مخاطر. ولذا فقد عيّنت الأمانة مديرين محترفين لإدارة تكاليف ومخاطر البناء، لتحديد مخاطر المشروع وحصرها كماً والمساعدة على إدارة عملية تخفيف وتنسيق المخاطر وتقبلها.

٢٦- وقد أنشئ سجل لمخاطر المشروع لبيان تطور المخاطر نسبة إلى التقدم. ويجري استعراض سجل المخاطر وتحديثه أسبوعياً كجزء من عملية إدارة المشروع، بمساهمة المعمارين والمهندسين ومديري المشروع والمقاولين. ويجري تقدير المخاطر من حيث أثرها واحتمالات حدوثها وتُصنّف وفقاً لذلك. وحيثما أمكن، يُحسب الأثر المالي للمخاطر والإجراء المقترح لتخفيفها. ويشكل سجل المخاطر بنداً من البنود الدائمة في جدول أعمال جميع اجتماعات مجلس إدارة المشروع، تُستعرض فيه المخاطر المحددة، والأثر المُقاس كماً، وإجراءات التخفيف

المقترحة. ويُعد تخفيف المخاطر محركاً أساسياً للقرارات بشأن التغييرات المُدخلة على التصميم التي ينظر فيها مجلس إدارة المشروع ويعتمدها.

٢٧- وتواصل الأمانة تركيزها على مراقبة التكاليف، فيما يتعلق بالتكاليف الرأسمالية لأعمال البناء والتكاليف الطويلة الأجل على مدار العمر الافتراضي للمباني. وقد كُلف المعمارين والمهندسون بإعداد تصاميم بسيطة قليلة الحاجة إلى الصيانة ومتينة، تُقلل من التكاليف التشغيلية للمنظمة في المستقبل، مثل نُظم التدفئة والتبريد المستخدمة في المناطق كبدل للمراجل وأجهزة التبريد القائمة في الموقع. وسيتيح ذلك تحقيق وفورات في الطاقة والحد من انبعاثات ثنائي أكسيد الكربون وتجنب الحاجة إلى إصلاح النُظم وتجديدها مستقبلاً، كما سيجد من الاحتياجات من الموظفين وإدارة المرافق. ولا يؤدي القرار الذي اتُخذ بناءً على ذلك بشأن التصميم إلى تبسيط تكاليف البناء وتخفيضها فحسب، بل ويحقق أيضاً وفورات في التكاليف من عام إلى عام على مدار العمر الافتراضي للمبنى.

٢٨- ويستعرض فريق المشروع التكاليف على أساس أسبوعي ويتوجيه من المديرين المتخصصين في إدارة تكاليف البناء. وتخضع التصاميم والتكاليف المقدّرة المرتبطة بها للاستعراض المستمر وفقاً للأسس المرجعية المحلية المستمدة من عمليات المناقصة المماثلة ونماذج التكاليف الخاصة بدوائر الصناعة. وحيثما يُرى أن التصاميم قد تتجاوز بارامترات التكلفة أو تزيد على الأسس المرجعية المحلية المنطبقة، يُطالب المعمارين والمهندسون بإعادة التصاميم أو اقتراح البدائل لضمان الامتثال للميزانيات التي سبق الاتفاق عليها. ويجب الموازنة بين هذه الإدارة المتواصلة للقيمة، وضرورة تشييد مبنى متين وطويل الأجل، والاحتياجات التشغيلية والعملية للمنظمة.

الإجراء المطلوب من لجنة البرنامج والميزانية والإدارة

٢٩- اللجنة مدعوة إلى الإحاطة علماً بهذا التقرير الخاص باستراتيجية تجديد مباني جنيف.

= = =