



معلومات محدّثة عن صندوق البنية التحتية

استراتيجية تجديد مباني جنيف

تقرير من المدير العام

مقدمة

١- قرّرت جمعية الصحة العالمية في المقرّر الإجمالي ج ص ٦٩٤ (١٨) (٢٠١٦) أن تعتمد استراتيجية تجديد مباني جنيف، وأن تأذن للمدير العام بقبول قرض بدون فوائد مقدّم من السلطات الاتحادية السويسرية قدره ١٤٠ مليون فرنك سويسري ويُسدّد على مدى ٥٠ عاماً لتمويل تشييد مبنى ملحق جديد. كما قرّرت جمعية الصحة أن توافق على استخدام صندوق العقارات^١ لتمويل أعمال تجديد المبنى الرئيسي (١١٠ مليون فرنك سويسري) وسداد القرض بدون فوائد في وقت لاحق على مدى ٥٠ عاماً.

٢- وتعد استراتيجية التجديد عنصراً رئيسياً من عناصر المخرج ٤-٣-٤ (بيئة مأمونة ومضمونة تخضع فيها البنية التحتية لصيانة تتسم بالكفاءة وتتوفر لها خدمات داعمة فعّالة من حيث التكلفة وسلسلة إمداد مستجيبة للاحتياجات، بما يشمل التحوّط لواجب العناية) لإطار نتائج برنامج العمل العام الثالث عشر، ٢٠١٩-٢٠٢٥.

٣- ويُقدّم هذا التقرير أحدث المعلومات عن الوضع فيما يتعلق بمشاريع التشييد والتجديد، بما في ذلك تفاصيل عن النقدّم المحرز قياساً على الأطر الزمنية المُبلّغ عنها سابقاً وأحدث المعلومات عن التكاليف. وقد أُعدّ أيضاً استجابةً للمقرّر الإجمالي ج ص ٧٠٤ (١٦) (٢٠١٧)، الذي طلبت فيه جمعية الصحة إلى المدير العام أن يقدّم إلى المجلس التنفيذي تقريراً عن كلّ من تنفيذ صناديق تكنولوجيا المعلومات والعقارات المُدرّجة في صندوق البنية التحتية وعن تمويل هذا الصندوق.

إدارة المشروع وتصريف شؤونه

٤- يُدار المشروع وفقاً لمبادئ أفضل الممارسات ونموذج تصريف الشؤون الذي بُلّغت به جمعية الصحة في عام ٢٠١٦. وتتيح توليفة من الخبراء الخارجيين (يتولى تنسيقهم فريق داخلي للمشروع) ومجلس إدارة المشروع (يتألّف من كبار المديرين) صنع القرارات بكفاءة والإشراف على المشروع بفعّالية. ويتلقّى مجلس إدارة المشروع المساعدة من لجان استشارية داخلية وخارجية مستقلة.

١ أصبح ذلك يشكّل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، بعد اعتماد المقرّر الإجمالي ج ص ٧٠٤ (١٦) في عام ٢٠١٧.

٢ انظر الوثيقة ج ٥٦/٦٩.

الوضع الراهن للمشروع والتقدم المُحرز

تشديد المبني الملحق الجديد

٥- اكتمل تشييد المبني الملحق الجديد في ١٣ تشرين الثاني/ نوفمبر ٢٠٢٠، ما يشكّل تأخيراً لمدة أربعة أشهر مقارنةً بالإطار الزمني المُحدد مع المقاول المعني بتشييد المبني وتاريخ الإنجاز المرتقب الذي أُبلغت به الدول الأعضاء في وقت سابق. ويُعزى هذا التأخير إلى صدور قواعد محلية تفرض وقف جميع أنشطة التشييد في جنيف من أجل الحد من انتقال مرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩). كما أن احتياطات النظافة الشخصية المُتخذة لاحقاً، والقيود المفروضة على أسلوب العمل، والتأخير في تسليم مواد البناء زادت من تقويض إنتاجية مشروع البناء بعد استئناف العمل.

تجديد المبني الرئيسي

٦- يجري تجديد المبني الرئيسي ولم يطرأ أي تغيير على تاريخ الانتهاء (انظر الجدول ١). وللتخفيف من حدة المخاطر التي ينطوي عليها تجديد المباني القائمة، وتمشياً مع أفضل الممارسات المعمول بها في قطاع البناء في حالة مشاريع التجديد المعقّدة، استعانت الأمانة بخدمات متعاقد إداري في مرحلة مبكرة، عن طريق عملية مناقصة تنافسية، ليتولى تقديم المشورة والمساعدة في مرحلتي التصميم والتخطيط التفصيليين للمشروع.

٧- وقد انطوى الحفاظ على السلامة المعمارية للمبني الرئيسي على تحديات متصلة بالامتثال للمعايير الحديثة لأداء الطاقة وتلبية المتطلبات المنشودة فيما يتعلق بتخطيط المكاتب وتصميمها. كما أسفرت معايير الأمن المنقّحة للأمم المتحدة وتنفيذ استراتيجية الأمم المتحدة لإدماج منظور الإعاقة، عن احتياجات إضافية تعيّن استيعابها في المشروع. وظلت الأمانة على اتصال وتنسيق وثيقين مع السلطات المحلية من أجل معالجة هذه التحديات وتحديد حلول مقبولة للطرفين، دون تجاوز حافضة الميزانية الأصلية للمشروع.

الجدول ١: الأهداف المرحلية لاستراتيجية تجديد مباني جنيف

الهدف المرحلي	التاريخ المستهدف المبلّغ عنه سابقاً	الوضع و/ أو التاريخ المستهدف الراهن في كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٢
بدء أعمال تشييد المبني الملحق الجديد	تشرين الثاني/ نوفمبر ٢٠١٧	أنجز على النحو المقرّر
تسليم المبني الملحق الجديد	تموز/ يوليو ٢٠٢٠	تشرين الثاني/ نوفمبر ٢٠٢٠
بدء تجديد المبني الرئيسي	كانون الثاني/ يناير ٢٠٢١	نيسان/ أبريل ٢٠٢١
تسليم المبني الرئيسي	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤

الوضع المالي لاستراتيجية تجديد مباني جنيف

استراتيجية التمويل

٨- مُولت أعمال تشييد المبنى الملحق الجديد من قرض بدون فوائد مُقدّم من السلطات الاتحادية السويسرية، وقدره ١٤٠ مليون فرنك سويسري يُسدّد على مدى ٥٠ عاماً. وسيُسدّد القرض من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية.

٩- وسيُمول تجديد المبنى الرئيسي بالطريقة نفسها، وتقدّر تكلفته بنحو ١٠٩,٥ مليون فرنك سويسري.

تمويل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية

١٠- يُمول عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية عن طريق آلية التمويل المستدام التي أُنشئت بموجب القرار ج ص ٦٣-٧ (٢٠١٠) والمقرّر الإجمالي ج ص ع ٦٩ (١٨) (٢٠١٦). وتضمن هذه الآلية أن يُخصّص مبلغ ٢٥ مليون دولار أمريكي في كل ثنائية لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، لضمان عدم مطالبة الدول الأعضاء بزيادة الاشتراكات المقدّرة من أجل تمويل استراتيجية تجديد مباني جنيف.

عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: الرصيد الحالي والدخل والنفقات

١١- في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢١، كان الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (انظر الجدول ٢) يتماشى مع التوقعات السابقة ويسير على المسار الصحيح لتمويل تكاليف تجديد المبنى الرئيسي المتوقعة وسداد الخصوم المستقبلية الخاصة بالقروض والخصوم الخاصة بإصلاح/ صيانة المباني الأخرى المملوكة للمنظمة.

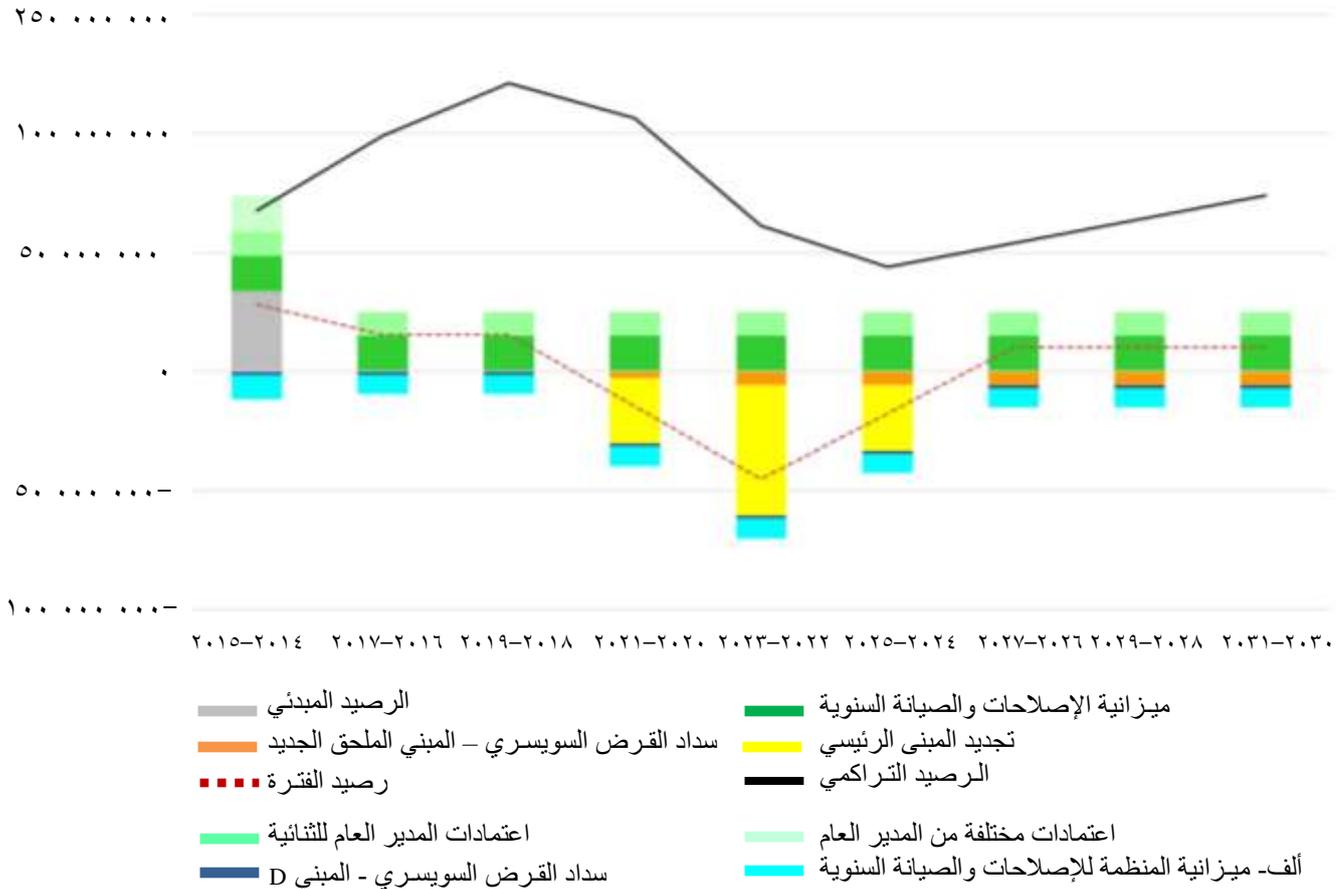
الجدول ٢: عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (بآلاف الدولارات الأمريكية)

١٤٠ ٩٦٦	الرصيد التراكمي في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢١
٢٢ ٩٧٤	الإيرادات
١٧ ٥٣٧	المصروفات والتحويلات
١٤٦ ٧٩٢	الرصيد التراكمي في ٣٠ حزيران/ يونيو ٢٠٢٢

١٢- من المتوقع أن يظل الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية إيجابياً طوال فترة تجديد المبنى الرئيسي، كما أنه من المتوقع أن يزداد عقب الانتهاء من تجديد موقع المقر الرئيسي (انظر الشكل). وما جعل هذا الرصيد الإيجابي ممكناً هو استمرار آلية التمويل المستدام لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية وتواصل الإدارة الحكيمة لهذا الصندوق.

١٣- وعلى الرغم من أن بيع المباني L1 و L2 و M لا يزال يُشكّل خياراً بعد اكتمال تجديد المبنى الرئيسي، أتبع نهج متحفظ في الإدارة لعدم اعتماد تمويل استراتيجية العقارات على أي دخل متوقع من البيع المحتمل للمباني L1 و L2 و M وقطعة الأرض التي بُنيت عليها (القطعة ٤٠٦).

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



تكلفة تشييد المبنى الملحق الجديد

١٤- بعد الانتهاء من أعمال تشييد المبنى الملحق الجديد، تم الاتفاق على الحساب النهائي مع المقاول العام. وبلغت التكلفة النهائية للبناء، بما في ذلك جميع الرسوم والتكاليف الإضافية، ١٤٠ مليون فرنك سويسري.

تجديد المبنى الرئيسي

١٥- أعدت الدراسات الأولية بشأن مشروع تجديد المبنى الرئيسي وتقدير تكاليفه في عام ٢٠١٤. واستندت الدراسة إلى خطة تتضمن تغيير البنية التحتية التقنية للمبنى لتتماشى مع المعايير البيئية الحالية؛ وإزالة المواد المحتوية على الأسبستوس؛ وتحسين الأداء الحراري لواجهات المبنى وسقفه. ولا يشمل المشروع توريد وتركيب تكنولوجيا المعلومات والمعدات السمعية البصرية، اللذين يُعدان مشروعين منفصلين يداران بالتوازي مع أعمال التجديد.

١٦- وعُيّن متعاقد إداري في كانون الأول/ ديسمبر ٢٠١٩ ليتولى تنسيق أعمال التجديد وضمان اكتمالها. وصدرت الموافقة على التصاميم التفصيلية اللازمة لاستخراج تصريح البناء في كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٠، ما أتاح بعد ذلك التحقق من التقديرات السابقة للتكاليف وتأكيد أن تكلفة تجديد المبنى الرئيسي لن تتجاوز الميزانية التي وافقت عليها الدول الأعضاء (انظر الجدول ٣).

الجدول ٣: تكاليف استراتيجية تجديد مباني جنيف (بالفرنك السويسري في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢١)

مرحلة المشروع	الميزانية المعتمدة	جميع العقود الممنوحة	العقود التي لم تُمنح بعد	إجمالي النفقات المتوقعة	الفرق (الميزانية مقابل إجمالي النفقات المتوقعة)
تشبيد المبنى الملحق الجديد	١٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٤٠.٠٠٠.٠٠٠	--	١٤٠.٠٠٠.٠٠٠	--
تجديد المبنى الرئيسي	١١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠٨.٦٨٠.٤٧٧	١.٣١٩.٥٢٣	١١٠.٠٠٠.٠٠٠	--
المجموع	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٤٨.٦٨٠.٤٧٧	١.٣١٩.٥٢٣	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	

إدارة التكاليف والمخاطر

١٧- إذ تترك الأمانة أن جميع مشاريع التشييد تنطوي على مستوى عالٍ من المخاطر المتأصلة، فقد استعانت بخدمات مديرين مهنيين لإدارة تكاليف ومخاطر التشييد بهدف تحديد مخاطر المشروع وتقدير حجمها.

١٨- وقد أنشئ سجل خاص بمخاطر المشروع لغرض تتبع تطوّر المخاطر نسبةً إلى تقدّم المشروع. ويجري استعراض سجل المخاطر وتحديثه بانتظام في إطار عملية إدارة المشروع، بمساهمة المهندسين والمهندسين المعماريين ومديري المشروع والمقاولين.

١٩- وتواصل الأمانة تركيزها على مراقبة التكاليف، فيما يتعلق بالتكاليف الرأسمالية لأعمال التشييد والتكاليف الطويلة الأجل المرتبطة بنهاية دورة حياة المباني المكتملة. وقد كُلف المهندسون والمهندسون المعماريون بإعداد تصاميم بسيطة وقليلة الحاجة إلى الصيانة ومتينة، تُقلّل من التكاليف التشغيلية المستقبلية للمنظمة.

٢٠- ويستعرض فريق المشروع التكاليف على أساس أسبوعي بتوجيه من المديرين المتخصصين في إدارة تكاليف التشييد.

الإجراء المطلوب من المجلس التنفيذي

٢١- المجلس مدعو إلى الإحاطة علماً بهذا التقرير.

= = =