

## معلومات محدّثة عن صندوق البنية التحتية

### استراتيجية تجديد مباني جنيف ومشاريع البناء الإقليمية

#### تقرير من المدير العام

١- اعتمدت جمعية الصحة العالمية في المقرّر الإجمالي ج ص ٦٩٤ (١٨) (٢٠١٦) استراتيجية تجديد مباني جنيف وأذنت 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 وافقت جمعية الصحة على استخدام صندوق العقارات<sup>١</sup> لتمويل أعمال تجديد المبنى الرئيسي (١١٠ ملايين فرنك سويسري) وسداد القرض بدون فوائد على مدى ٥٠ عاماً.

٢- وتُعَدُّ استراتيجية التجديد عنصراً رئيسياً من عناصر المُخرج 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 التحوُّط لواجب العناية) لإطار نتائج برنامج العمل العام الثالث عشر، ٢٠١٩-٢٠٢٥.

٣- ويُقدِّم هذا التقرير أحدث المعلومات عن مشاريع التشييد والتجديد المرتبطة باستراتيجية التجديد، بما في ذلك النقص المُحرز قياساً على الأطر الزمنية المُبلَّغ عنها سابقاً وأحدث المعلومات عن التكاليف. وإضافةً إلى ذلك، يبيّن التقرير بإيجاز مراحل تطور استراتيجية تجديد مباني جنيف خلال فترة السنوات العشر المقبلة. ويورد التقرير أيضاً وصفاً لمقترحين بشأن مشروعين عقاريين إقليميين في كابل وجوبا على جمعية الصحة لكي تنظر فيهما.

#### إدارة المشروع وتصريف شؤونه

٤- تُدار استراتيجية تجديد مباني جنيف وفقاً لمبادئ أفضل الممارسات ونموذج تصريف الشؤون الذي بُلِّغَتْ به جمعية الصحة في عام ٢٠١٦. وتتيح توليفة من الخبراء الخارجيين (يتولى تنسيقهم فريق داخلي للمشروع) ومجلس إدارة المشروع (المؤلف من كبار المديرين) صنع القرارات والإشراف على المشروع. ويتلقى 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 المبنى الملحق الجديد

٥- اكتمل تشييد المبنى الملحق الجديد في ١٣ تشرين الثاني/ نوفمبر ٢٠٢٠.

### تجديد المبنى الرئيسي

٦- يجري تجديد المبنى الرئيسي ولم يطرأ أي تغيير على تاريخ الانتهاء (انظر الجدول ١). وتخفيفاً لحدة المخاطر المتأصلة في تجديد المباني القائمة وتمشياً مع أفضل الممارسات المعمول بها في قطاع التشييد في حالة مشاريع التجديد المعقّدة، استعانت الأمانة بخدمات متعاقد إداري في مرحلة مبكرة، من خلال عملية مناقصة تنافسية، ليتولى تقديم المشورة والمساعدة في تصميم المشروع وتخطيطه بالتفصيل.

٧- وقد طرح الحفاظ على السلامة المعمارية للمبنى الرئيسي تحديات فيما يخص الامتثال للمعايير الحديثة لأداء الطاقة وتلبية المتطلبات فيما يتعلق بتخطيط المكاتب. كما أسفرت معايير الأمن المنقّحة للأمم المتحدة وتنفيذ استراتيجية الأمم المتحدة لإدماج منظور الإعاقة، عن احتياجات إضافية. وظلت الأمانة على اتصال وتنسيق وثيقين مع السلطات المحلية من أجل معالجة هذه التحديات وتحديد حلول، دون تجاوز حافطة الميزانية الأصلية للمشروع وإطاره الزمني.

### الجدول ١ - الأهداف المرحلية لاستراتيجية تجديد مباني جنيف

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

## الوضع المالي لاستراتيجية تجديد مباني جنيف

### استراتيجية التمويل

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

٩- ويُموّل تجديد المبنى الرئيسي من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية وتقدّر تكلفته بقيمة ١١٠ ملايين فرنك سويسري.

### تمويل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية

١٠- يُموّل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية عن طريق آلية التمويل المستدام التي أُنشئت بموجب القرار ج ص ٦٣-٧ (٢٠١٠) والمقرّر الإجمالي ج ص ٦٩ (١٨) (٢٠١٦). وتكفل 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 أو المخطط العام لتجديد مباني المقر الرئيسي على الصعيد العالمي.

### عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: الرصيد الحالي والدخل والنفقات

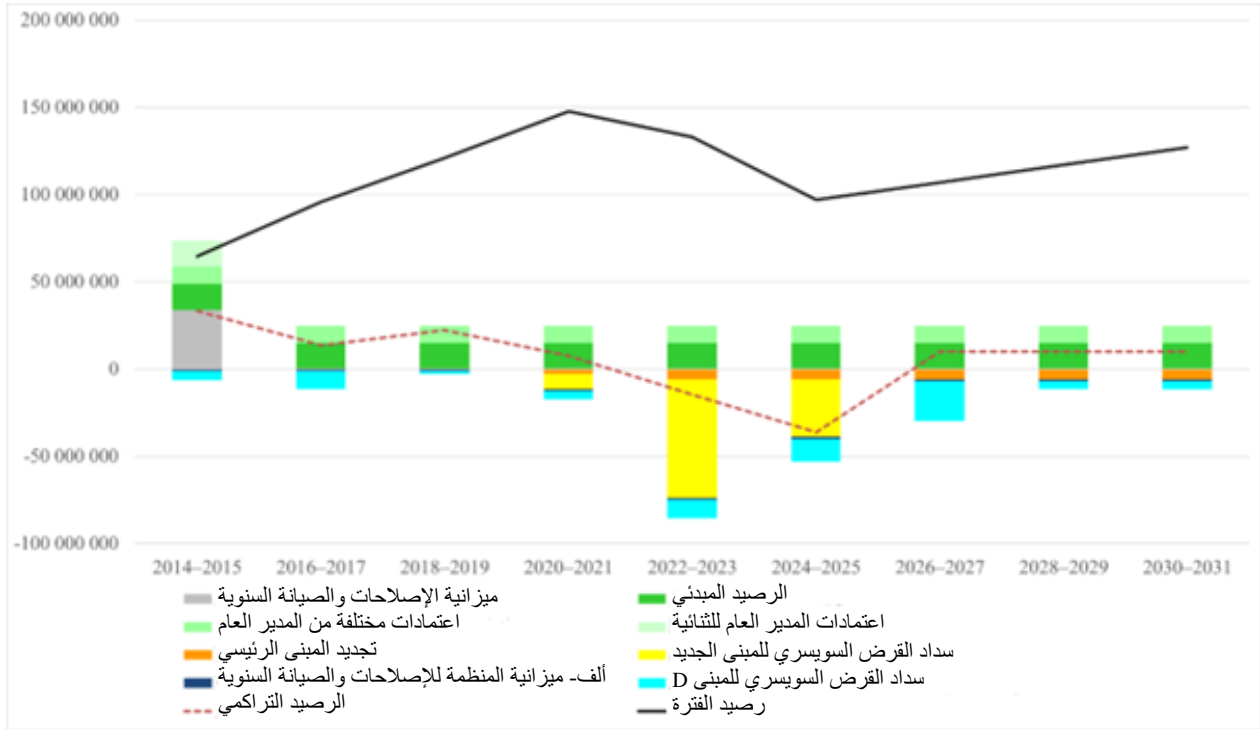
١١- في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٣، كان الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (انظر الجدول ٢) يتماشى مع التوقعات السابقة ويسير على المسار الصحيح لتمويل تكاليف تجديد المبنى الرئيسي المتوقعة وسداد الخصوم المستقبلية الخاصة بالقروض والخصوم الخاصة بإصلاح/ صيانة المباني الأخرى المملوكة للمنظمة.

### الجدول ٢- عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (بالآلاف الدولارات الأمريكية)

١٤٦ ٧٩٣	الرصيد التراكمي في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٥ ٢٠٩	الإيرادات
٥٨ ٩٨٧	المصروفات والتحويلات
١٣٣ ٠١٥	الرصيد التراكمي في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢- ومن المتوقع أن يظل الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية إيجابياً ويزداد تدريجياً عقب تجديد موقع المقر الرئيسي (انظر الشكل أدناه). وإضافةً إلى جنيف، يشمل هذا التوقع تقديرات الخصوم الرئيسية بشأن إصلاح جميع المباني المملوكة للمنظمة على النحو المحدد والمقرّر بموجب المخطط العام لتجديد مباني المقر على الصعيد العالمي. وتولى مهندسون ومساحون مهنيون مستقلون تحديد الإصلاحات المتوقعة والتكاليف المتكبدة عنها وتجميعها. وتسنى إبقاء رصيد عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية إيجابياً بفضل الاستمرار في الاستعانة بآلية التمويل المستدام واحتياجاتها الحالية من الإيرادات واستمرار الإدارة الحكيمة لهذا الصندوق.

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



### تكلفة تشييد المبنى الملحق الجديد

١٣- بعد تشييد المبنى الملحق الجديد، تم الاتفاق على الحساب النهائي مع المقاول العام. وبلغت التكلفة النهائية للتشييد، بما فيها جميع الرسوم والتكاليف الإضافية، ١٤٠ مليون فرنك سويسري.

### تكلفة تجديد المبنى الرئيسي

١٤- أعدت الدراسات الأولية بشأن مشروع تجديد المبنى الرئيسي وتقدير تكاليفه في عام ٢٠١٤. واستندت الدراسة إلى مشروع يتضمن تغيير البنية التحتية التقنية للمبنى لتتماشى مع المعايير البيئية؛ 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. ورغم الضغوط المتعلقة بالتكاليف المُشار إليها في الفقرة ٧، يظل تجديد المبنى الرئيسي سائراً على الطريق الصحيح صوب إتمامه في حدود الميزانية التي وافقت عليها الدول الأعضاء في عام ٢٠١٦ بمبلغ ١١٠ ملايين فرنك سويسري (انظر الجدول ٣).

الجدول ٣ - تكاليف استراتيجية تجديد مباني جنيف (بالفرنك السويسري في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٣)

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	١٠٩.٨٨٣.٣٢٤	١١٦.٦٧٦	١١٠.٠٠٠.٠٠٠	-
المجموع	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٤٩.٨٨٣.٣٢٤	١١٦.٦٧٦	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-

### إدارة التكاليف والمخاطر

١٥- إدراكاً من الأمانة أن جميع مشاريع التشبيد تتطوي على مستوى عالٍ من المخاطر المتأصلة، فقد استعانت بخدمات مديرين مهنيين لإدارة تكاليف التشبيد ومخاطره بهدف تحديد مخاطر المشروع وتقدير حجمها وإسداء المشورة بشأنها.

١٦- وأنشئ سجل خاص بمخاطر المشروع لغرض تتبع مراحل تطوّر المخاطر نسبةً إلى تقدّم المشروع. ويجري استعراض سجل المخاطر وتحديثه بانتظام، بمساهمة المهندسين المعماريين والمهندسين ومديري المشروع والمقاولين.

١٧- وتواصل الأمانة تركيزها على مراقبة التكاليف، فيما يتعلق بالتكاليف الرأسمالية لأعمال التشبيد والتكاليف الطويلة الأجل المرتبطة بنهاية دورة حياة المباني المكتملة. وقد كُلف المهندسون المعماريون والمهندسون بإعداد تصاميم بسيطة ومتمينة وقليلة الحاجة إلى الصيانة تقلل التكاليف التي تتكبدها المنظمة مستقبلاً فيما يتعلق بتشغيل المباني.

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

### مراحل تطور استراتيجية تجديد مباني جنيف

١٩- في عام ٢٠١٦، قدّمت المديرية العامة معلومات محدّثة في الوثيقة ج٥٦/٦٩ عن استراتيجية تجديد مباني جنيف، وهي استراتيجية عقارية شاملة أعدت لغرض تشبيد مبان مرنة وكفوة في استخدام الطاقة ويسهل الوصول إليها ومأمونة وأمنة لتلبية احتياجات المنظمة المتوقعة من الموظفين في جنيف. وكان يتوخى أن يوفر الموقع المُجدّد ٢٥٥٠ مساحة مكتبية كحد أقصى في شكل مخطط مفتوح أو ٢١٧٠ مساحة مكتبية في الشكل المقسم الحالي. وكان يتوخى كذلك أن تُباع المباني L1 وL2 وM وقطعة الأرض التي بُنيت عليها (القطعة ٤٠٦) ويُستفاد من عائداتها لإعادة رسمة عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية التابع للمنظمة.

٢٠- وقد تغيرت عدة عوامل منذ ذلك الحين. وزاد عدد الموظفين العاملين في المقر الرئيسي من ٢٠٢٤ إلى ٢٧٥٢ موظفاً في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٣. وإضافةً إلى ذلك، نُفّحت المعايير الأمنية؛ وتشتت التوصيات المُحدّثة الصادرة عن إدارة الأمم المتحدة لشؤون السلامة والأمن إنشاء مساحة آمنة للمشاة ومبنى اعتماد منفصل مادياً. وعلاوةً على ذلك، فقد تطورت أساليب العمل واقتصاديات العقارات المحلية وتوقعات الموظفين والزوار بشأن رفاية المباني.

٢١- وبناءً على العوامل المذكورة أعلاه، شرعت الأمانة في إجراء دراسة لتقييم خيارات الاستفادة مستقبلاً من قطعة الأرض ٤٠٦ بطريقة تحقق أمثل أداء للأصول والنفقات وتقلل تكاليف التشغيل وتحسن المرونة التشغيلية وتمتثل للمعايير الأمنية الصادرة عن الأمم المتحدة وتعزز سبل الرفاه والشمول. ويجري النظر أيضاً في تأجيل قصير الأجل لحيز في المبنىين M و L لوكالة شقيقة تابعة للأمم المتحدة، عقب نقل الموظفين إلى المبنى الرئيسي المُجدد. وستُدرج نتائج التحليل فيما يُقدم لاحقاً من معلومات مُحدثة إلى الدول الأعضاء.

### الأعمال الكبرى لإصلاح المباني المملوكة للمنظمة على الصعيد العالمي وصيانتها

٢٢- تمتلك المنظمة مباني في مواقع خارج جنيف وهي بحاجة إلى أعمال صيانة وإصلاح كبرى لضمان استمرارها في الاستعداد لدعم عمليات المنظمة. وصدر تكليف بإجراء مسح مستقل بشأن المباني المملوكة للمنظمة من أجل تحديد كبرى الإصلاحات اللازمة وتقدير حجمها وتحديث المخطط العام لتجديد مباني المقر الرئيسي على الصعيد العالمي. وشُرع خلال عام ٢٠٢٢ في تنفيذ برامج أعمال الإصلاح ذات الأولوية التي حُدّدت بواسطة عملية المسح المستقل. وترد التكاليف المقدّرة والتدفقات النقدية اللازمة لهذه الأعمال في توقعات الإيرادات والنفقات المُشار إليها في الفقرتين ١١ و ١٢ والشكل أعلاه.

٢٣- ومن هذا المنطلق، فإن جمعية الصحة مدعوة إلى النظر في المقترحين التاليين بشأن إعادة تشييد مبنى مكتب المنظمة القطري في كابول وتشييد مبنى جديد لمكتب المنظمة القطري في جوبا.

### مقترح إعادة تشييد مبنى مكتب المنظمة القطري في كابول

٢٤- لقد توسع بسرعة مكتب المنظمة القطري في كابول منذ عام ٢٠٢١ وزاد عدد الموظفين العاملين فيه بنسبة ٤٦٪ (٦٥ موظفاً جديداً). وقد قيّم المكتب الإقليمي هذه الزيادة السريعة على أنها حاجة مستمرة طويلة الأجل. وتطرح الزيادة الطارئة على عدد الموظفين تحديات فيما يتعلق بمدى كفاية حيز العمل والامتثال لمعايير الصحة المهنية والمعايير الأمنية الدنيا للعمل الصادرة عن الأمم المتحدة. ونظراً لأن طاقات المرافق القائمة تعود فعلاً إلى فترة ما قبل عام ٢٠٢١ وأن الحيز التجاري الذي يلبي المتطلبات الأمنية غير متاح محلياً، فإنه يلزم أن تتخذ الأمانة إجراءات لضمان تمكين المكتب القطري من الاستمرار في تقديم الخدمات.

٢٥- وقد أُجري في عام ٢٠٢٢ مسح بشأن المبنى القائم حالياً في إطار التقييم الشامل لحالة مباني المنظمة. وحدد المسح عيوباً كبيرة التي تتطلب إصلاحاً عاجلاً بتكلفة قُدرت قيمتها بحوالي ١,٥ مليون دولار أمريكي.

٢٦- وبالنظر إلى التكلفة المقدرة لإصلاح المرافق القائمة حالياً التي لا تلبّي الاحتياجات من الموظفين في الوقت الحاضر والمستقبل، فإنه يُقترح هدم المبنى وإعادة تشييد مبنى أكبر في الموقع نفسه لتأمين حيز كافٍ لعمل المكتب القطري.

٢٧- وقام فريق التحكيم والتحقق المعني بالمخطط العام للاستثمارات الرأسمالية التابع للمنظمة (فريق التحكيم) بتقييم المشروع المقترح وفقاً لمنهجيته المعمول بها في مجال التحقق بالاستناد إلى مؤشرات موضوعية. ووافق الفريق مؤقتاً على هدم مبنى مكتب المنظمة القطري الحالي في كابول وإعادة تشييد مبنى جديد بتكلفة قُدرت قيمتها بمبلغ ٣,٧ مليون دولار أمريكي على أن تُمول من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية وتُدرج في توقعات التدفقات النقدية المحدثة الوارد ذكرها في الجدول ٢ أعلاه. ولذلك أُدرجت هذه التكلفة في المخطط العام لتجديد مباني المقر الرئيسي على الصعيد العالمي، ريثما توافق جمعية الصحة على ذلك.

٢٨- ومن المتوقع أن تبدأ الأعمال في عام ٢٠٢٥ وتكتمل بحلول نهاية عام ٢٠٢٧.

## مقترح تشييد مبنى جديد لمكتب المنظمة القطري في جوبا

- ٢٩- يوجد مكتب المنظمة القطري في جوبا داخل مباني مكاتب محمولة مؤقتة. وتشارف هذه الهياكل المؤقتة على نهاية عمر الاستفادة وهي ما عادت كذلك تمتثل لمتطلبات المعايير الأمنية الدنيا للعمل.
- ٣٠- ويُقترح تشييد مبنى دائم للمكتب لإيواء موظفيه المحليين والدوليين البالغ عددهم ١٤٠ موظفاً للتمكين من تنفيذ البرامج المحلية. وسيُقام المبنى الجديد على أرض متاحة داخل مجمع بعثة الأمم المتحدة في جنوب السودان.
- ٣١- وقام فريق التحكيم بتقييم المشروع المقترح وفقاً لمنهجيته المعمول بها في مجال التحقق بالاستناد إلى مؤشرات موضوعية. ووافق الفريق مؤقتاً على تشييد مكتب قطري جديد في جوبا بتكلفة قدرت قيمتها بمبلغ ٣,٨ مليون دولار أمريكي على أن تُمول من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية وتُدرج في توقعات التدفقات النقدية المحدثة والوارد ذكرها في الجدول ٢ أعلاه. وأدرجت هذه التكلفة في المخطط العام لتجديد مباني المقر الرئيسي على الصعيد العالمي، ريثما توافق جمعية الصحة على ذلك.
- ٣٢- ومن المتوقع أن تبدأ الأعمال في عام ٢٠٢٥ وتكتمل بحلول نهاية عام ٢٠٢٧.

## الإجراء المطلوب من جمعية الصحة

- ٣٣- جمعية الصحة مدعوة إلى الإحاطة علماً بالتقرير والنظر في مشروع المقرر الإجرائي التالي:
- إن جمعية الصحة العالمية السابعة والسبعين، وقد نظرت في التقرير المتعلق بصندوق البنية التحتية،<sup>١</sup>
- قررت أن توافق على استخدام عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية لإعادة تشييد مكتب المنظمة القطري في كابول وتشييد مكتب قطري جديد للمنظمة في جوبا.

= = =