CORE CONCEPT

دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية: المرافق المشتركة وخدمات المستأجرين

دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية: المرافق المشتركة وخدمات المستأجرين

مقدمة:

دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية دورة تمتد أسبوع تتناول المرافق المشتركة وخدمات المستأجرين، وهي موجهة إلى وحدات تشغيل المجمعات والمرافق وخدمات المستأجرين والصحة والسلامة والبيئة، وتنتهي بإعداد خطة تشغيل المجمع لمجمع صناعي افتراضي. فبعد تأجير الأراضي تخسر المجمعات مستأجرين وإيرادات حين تتكرر انقطاعات المرافق، ولا تغطي رسوم الخدمات التكاليف، وتتأخر موافقات التجهيز الداخلي، وتمتد الحوادث عبر حدود القطع دون خطة مشتركة. ويعمل المشاركون أصلا في إدارة عقود التأجير أو الشبكات أو خدمات المجمع، ويتعلمون عبر دراسات حالة على بيانات المستأجرين والعدادات. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة.

أهداف الدورة:

- إدارة عقد تأجير الأرض المخدومة ودورة حياة المستأجر من التسليم والموافقة على التجهيز الداخلي إلى التجديد والتعثر وإخلاء القطعة
- تشغيل شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والغاز المشتركة مع القياس وموافقات التوصيل وحدود المعالجة المسبقة لصرف المستأجرين
- تحديد تعرفة المرافق ورسوم خدمات المجمع بما يغطي تكاليف التشغيل والتجديد ويمكن شرحه للمستأجرين
- تخطيط تشغيل المجمع وصيانة الطرق وتصريف الأمطار وإنارة الشوارع وممرات المرافق مع احتياطي مالي للتجديد
- تنسيق الصحة والسلامة والبيئة على مستوى المجمع والاستجابة المشتركة للطوارئ وشروط التصاريح البيئية عبر قطع المستأجرين
- تشغيل مركز خدمة المستأجرين وفق اتفاقيات مستوى الخدمة ومتابعة مؤشرات الإشغال والتحصيل والتكلفة في المجمع

الفئة المستهدفة:

- وحدات تشغيل المجمعات المسؤولة عن التشغيل اليومي للمدن الصناعية والمجمعات الصناعية والمجمعات اللوجستية
- وحدات المرافق المسؤولة عن شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والغاز في المجمع وتوصيلات المستأجرين
- وحدات التأجير وعلاقات المستأجرين المسؤولة عن تسليم القطع وموافقات التجهيز الداخلي والتجديد وتطبيق شروط العقد
- وحدات الصحة والسلامة والبيئة المسؤولة عن الاستعداد للطوارئ والتصاريح البيئية والتفتيش على المستأجرين
- وحدات مالية المجمع المسؤولة عن رسوم الخدمات وفوترة المرافق والتحصيل وموازنات التشغيل

محاور الدورة:

اليوم 1: دور مشغل المجمع ونطاق الخدمات ومراجعة الوضع الراهن

- مصفوفة توزيع المسؤوليات بين المشغل والمستأجر والجهة المختصة في المجمعات القائمة
- دليل الخدمات الصلبة والخدمات المساندة في المجمع حسب نوع القطعة
- حصر البنية التحتية للمجمع من طرق وشبكات ومناطق مشتركة
- ملف مزيج المستأجرين من الصناعات الثقيلة والخفيفة والأنشطة اللوجستية
- مراجعة خط الأساس لتشغيل المجمع باستخدام بيانات الإشغال والشكاوى

اليوم 2: تأجير الأراضي المخدومة ودورة حياة المستأجر ونماذج شبكات المرافق

- بنود عقد تأجير القطعة المخدومة للاستخدام ومراجعة الإيجار والإخلاء
- قائمة تهيئة المستأجر من تسليم القطعة حتى بدء الإنتاج
- سير عمل اعتماد تصاميم التجهيز الداخلي وفحص إنجاز المباني
- نماذج شبكات المرافق المشتركة من التغذية الرئيسية حتى عداد القطعة
- تطبيق نظام إدارة المرافق ISO 41001 على مستوى المجمع

اليوم 3: تشغيل المرافق والتعرفة وممارسات صيانة المجمع

- إجراء طلب التوصيل بالمرافق وتوزيع سعة الأحمال
- حدود المعالجة المسبقة لمياه الصرف الصناعي وخطة أخذ عينات التصريف
- حساب تعرفة المرافق ورسوم الخدمات لاسترداد التكاليف
- جدول الصيانة المخططة والطارئة للطرق وتصريف الأمطار والإنارة
- احتياطي تجديد البنية التحتية المشتركة وقائمة أولويات الاستبدال

اليوم 4: الصحة والسلامة والبيئة في المجمع والطوارئ والتصاريح وأداء الخدمة

- سجل المخاطر على مستوى المجمع لنقاط التداخل بين عمليات المستأجرين
- خطة الاستجابة المشتركة للطوارئ وبرنامج التمارين الموحدة
- متتبع شروط التصاريح البيئية وجولات التفتيش على المستأجرين
- سير عمل البلاغات في مركز خدمة المستأجرين واتفاقيات مستوى الخدمة
- لوحة المؤشرات المالية للمجمع للإشغال والتحصيل وتكلفة الوحدة

اليوم 5: دراسة حالة لإعداد خطة تشغيل المجمع الصناعي

- تشخيص المجمع في الحالة من حيث الانقطاعات والمتأخرات وشكاوى المستأجرين
- إعادة حساب التعرفة ورسوم الخدمات في الحالة لاسترداد كامل التكلفة
- مراجعة سيناريو طوارئ لتسرب كيميائي بين القطع في الحالة
- قرار إخلاء مستأجر وإعادة تأجير القطعة في الحالة بأدلة العقد
- استكمال خطة تشغيل المجمع والدفاع عنها أمام لجنة المشغل

المهارات التي ستكتسبها:

- إدارة عقود التأجير الصناعي
- اعتماد التجهيز الداخلي للمستأجرين
- تشغيل شبكات المرافق المشتركة
- استرداد تكلفة رسوم الخدمات
- تخطيط صيانة المجمع
- تنسيق الطوارئ متعددة المستأجرين
- متابعة التصاريح البيئية
- إدارة مستوى خدمة المستأجرين

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تقديم خطة تشغيل المجمع لمجمع صناعي افتراضي إلى المدير العام للمجمع واللجنة التنفيذية للمشغل
- اتخاذ قرارات طلبات التوصيل وموافقات التجهيز الداخلي وتعديل التعرفة وإعادة تأجير القطع بناء على أدلة موثقة لا على السوابق
- تجنب تكرار انقطاعات المرافق والتكاليف غير المستردة ومخالفات التصاريح والحوادث غير المنسقة التي تمتد عبر قطع المستأجرين
- نقل قائمة التهيئة ونموذج التعرفة وخطة التمارين ونماذج اتفاقيات مستوى الخدمة المعدة في الدورة إلى فرق التشغيل والمرافق وعلاقات المستأجرين

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك المدير العام للمجمع واللجنة التنفيذية للمشغل خطة تشغيل المجمع التي تحدد خطوات إدارة عقود التأجير، وقواعد التوصيل بالمرافق والتعرفة، وجدول الصيانة والتجديد، وترتيبات الاستجابة المشتركة للطوارئ، ومستويات خدمة المستأجرين. وتعتمد وحدات المرافق والمالية على الخطة في إقرار تعديلات التعرفة ورسوم الخدمات، وتستند إليها وحدة علاقات المستأجرين في تطبيق إجراءات التجهيز الداخلي والإخلاء. وبعد أول تسوية سنوية لرسوم الخدمات تقارن الوحدة نسبة استرداد التكلفة وساعات الانقطاع ومدة إغلاق البلاغات والإشغال بالخطة، ثم تعدل مستهدفاتها.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية؟

يحتاج المشارك إلى خبرة عملية في تشغيل المجمعات أو المرافق أو التأجير أو الصحة والسلامة والبيئة أو مالية المجمع في مدينة صناعية أو مجمع صناعي أو لوجستي، وتكفي القدرة على قراءة جدول عقد إيجار وفاتورة مرافق. ويفيده إحضار بيانات مستأجرين أو عدادات أو حوادث مجهولة الهوية.

بم تختلف دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية عن دورة استراتيجية المناطق الاقتصادية؟

تركز هذه الدورة على تشغيل مجمع قائم فيه مستأجرون: عقود التأجير والمرافق والصيانة والسلامة ومستويات الخدمة ومالية المجمع. أما دورة استراتيجية المناطق فتحدد الصيغ والقطاعات المستهدفة والحوافز واستقطاب المستثمرين قبل التأجير، ودورة نظام إدارة الأصول تضع سياسة الأصول على مستوى المنظمة.

لماذا تهم رسوم الخدمات في إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية؟

لأن رسوم الخدمات تمول الطرق وتصريف الأمطار والإنارة والأمن والشبكات المشتركة التي يستخدمها كل مستأجر. وحين تحدد دون بيانات تكلفة كاملة تؤجل الصيانة وتتعطل الشبكات ويعترض المستأجرون على الفواتير، لذا يجب أن يكون حساب استرداد التكلفة واضحا ويراجع كل سنة.

ماذا يعود به المشارك من دورة إدارة تشغيل المدن الصناعية والمجمعات الصناعية؟

يعود المشارك بخطة تشغيل المجمع لمجمع صناعي افتراضي، ومعها قائمة تهيئة المستأجر وقواعد التوصيل بالمرافق والتعرفة وجدول الصيانة والتجديد وخطة الاستجابة المشتركة للطوارئ ومصفوفة مستويات الخدمة ولوحة مؤشرات المجمع.