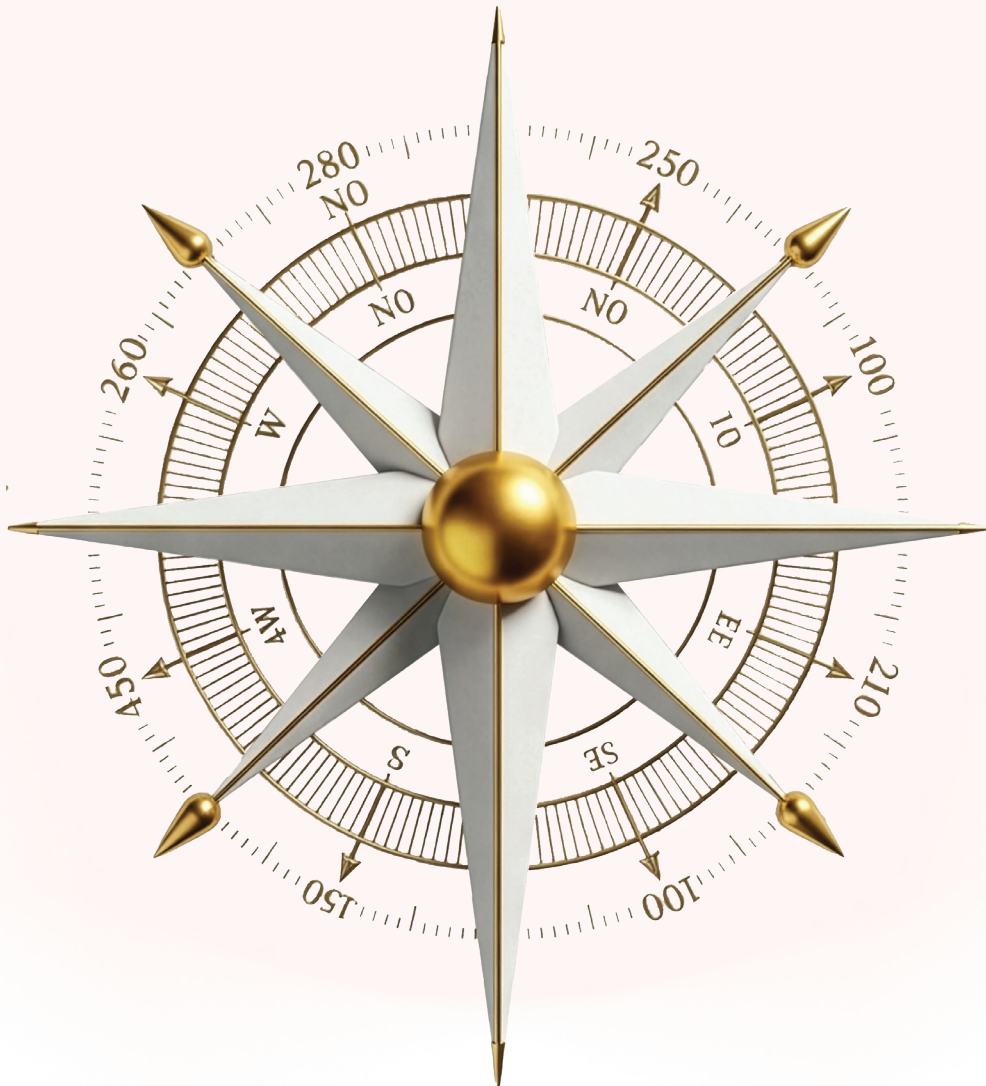




دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية



دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية

مقدمة:

دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية دورة تدريبية مدتها خمسة أيام للمديرين الذين يقودون فرق الهندسة والصيانة في الفنادق والمجمعات السكنية، وتنتهي بإعداد خطة صيانة هندسية وطلب نفقات رأسمالية لمنشأة محل الدراسة. ما زالت منشآت كثيرة تصلح غرف النزلاء بعد ورود الشكاوى، وتفقد غرفا بسبب خروجها من الخدمة، وتترك تكاليف المرافق والمقاولين ترتفع دون ضبط، وتعرض احتياجات التجديد على الملاك دون أرقام موثقة. يشرف المشاركون أصلا على أنظمة المبنى وفنيي الصيانة، وتعتمد الدورة على جولات تفتيش ميدانية في غرف المعدات وطوابق النزلاء ومرافق المجمعات. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في هندسة الفنادق.

أهداف الدورة:

- تنظيم قسم الهندسة في الفندق أو المجمع وتغطية مناوباته وسجل أصوله حول طوابق النزلاء وغرف المعدات والمرافق
- تشغيل الصيانة الوقائية والتصحيحية والصيانة حسب الحالة عبر نظام CMMS لإدارة الصيانة المحوسبة مع فحوص تشغيل المياه المبردة والمياه المنزلية والكهرباء والمصاعد
- تحديد أوقات الاستجابة لأعطال النزلاء وطلبات السكان حسب الأولوية وضبط الغرف الخارجة عن الخدمة والأعطال المتكررة
- صيانة معدات حمامات السباحة والمطابخ والمغاسل وإبقاء أنظمة الحريق وسلامة الأرواح وسلامة المياه جاهزة للتفتيش
- ضبط أعمال المقاولين وقطع الغيار الحرجة وتكاليف المرافق وموازنة التشغيل الهندسية ضمن الحدود المعتمدة
- إعداد خطة صيانة هندسية وطلب نفقات رأسمالية للتجديد مرتب حسب الأولوية لاعتماده من الملاك

الفئة المستهدفة:

- المديرون الذين يقودون أقسام الهندسة في الفنادق وفنيي المناوبات ومقاولي أنظمة المباني
- المديرون المسؤولون عن صيانة غرف النزلاء وغرف المعدات وإعادة الغرف الخارجة عن الخدمة
- المديرون المسؤولون عن الصيانة والمرافق وخدمات السكان في المجمعات السكنية ومباني الشقق المخدومة
- المديرون الذين يخططون موازنات الهندسة ومخزون قطع الغيار وطلبات النفقات الرأسمالية للتجديد
- المديرون المسؤولون عن جاهزية أنظمة الحريق وسلامة الأرواح وسلامة المياه في مباني الضيافة والسكن

محاور الدورة:

اليوم 1: وظيفة الهندسة في الفنادق والمجمعات وخط الأساس للأصول

- الهيكل التنظيمي لقسم الهندسة من كبير المهندسين إلى فنيي المناوبات
- مقارنة نطاق الأعمال الهندسية بين الفندق والمجمع السكني
- بناء سجل الأصول لطوابق النزلاء وغرف المعدات والمرافق الترفيهية
- سجل الغرف الخارجة عن الخدمة وتحليل الأعطال المتكررة
- قائمة تفقد ميدانية لتقييم الحالة الهندسية الأساسية بالدرجات

اليوم 2: نماذج الصيانة ونظام CMMS والأنظمة الكهروميكانيكية على المستوى التشغيلي

- مزيج الصيانة الوقائية المخططة والتصحيحية والصيانة حسب الحالة
- مسار أوامر العمل في نظام CMMS لإدارة الصيانة المحوسبة ورموز الأولوية وأدلة الإغلاق
- فحوص تشغيل المياه المبردة ووحدات ملف المروحة والوحدات المنفصلة
- روتين مضخات رفع ضغط المياه والمياه الساخنة والخزانات
- روتين لوحات الجهد المنخفض ومولدات الطوارئ وخدمة المصاعد

اليوم 3: أعطال النزلاء وطلبات السكان والعناية بمعدات المرافق

- جدول الصيانة الوقائية الدوري لغرف النزلاء والمناطق العامة
- مصفوفة أوقات الاستجابة لأعطال النزلاء حسب مستوى الأولوية
- معالجة طلبات سكان المجمع ومعايير خدمات المجتمع السكني
- فحوص الترشيح والجرعات الكيميائية في معدات حمامات السباحة
- جداول خدمة معدات المطابخ التجارية والمغاسل

اليوم 4: سلامة المياه والحريق والمقاولون وقطع الغيار وموازنات الهندسة

- خطة سلامة المياه والتوعية بكتيريا الليجيونيلا للمهندسين
- اختبارات جاهزية إنذار الحريق والرشاشات وإضاءة الطوارئ
- تصاريح العمل للمقاولين وبطاقات تقييم عقود الخدمة
- الحدان الأدنى والأقصى لمخزون قطع الغيار الحرجة ومدد التوريد
- موازنة التشغيل الهندسية ومراجعة انحرافات تكاليف المرافق

اليوم 5: دراسة حالة بجولة تفتيش ميدانية وخطة الصيانة الهندسية

- نتائج جولة غرف المعدات وطوابق النزلاء في الفندق محل الدراسة
- تقييم حالة مرافق المجمع والفلل في الحالة الدراسية بالدرجات
- مصفوفة أولويات نفقات التجديد الرأسمالية حسب المخاطر وأثرها على النزلاء
- طلب النفقات الرأسمالية مع تكلفة دورة الحياة وفترة الاسترداد
- استكمال خطة الصيانة الهندسية وطلب النفقات الرأسمالية

المهارات التي ستكتسبها:

- إدارة سجل الأصول الهندسية
- ضبط أوامر العمل في نظام CMMS
- فحوص تشغيل الأنظمة الكهروميكانيكية
- ترتيب أولويات أعطال النزلاء
- العناية بمعدات المرافق الترفيهية
- جاهزية أنظمة سلامة الأرواح
- ضبط المقاولين وقطع الغيار
- إعداد طلبات النفقات الرأسمالية

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم خطة صيانة هندسية وطلب نفقات رأسمالية إلى المدير العام أو مالك المجمع لاعتمادهما في دورة الموازنة التالية
- اتخاذ قرار بشأن بنود التجديد والاستبدال والإصلاح التي تتقدم غيرها بناء على المخاطر وأثرها على النزلاء وتكلفة دورة الحياة
- تجنب خسارة ليالي الغرف وشكاوى السكان وإخفاق جولات التفتيش على السلامة بسبب تأجيل الصيانة وبطء الاستجابة للأعطال
- إرشاد فنيي المناوبات والمقاولين إلى قوائم التفقد ورموز الأولوية وقواعد إغلاق أوامر العمل الموحدة

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك المدير العام أو مدير الأصول أو مالك المجمع خطة صيانة هندسية وطلب نفقات رأسمالية يعتمدون عليهما في إقرار موازنة الصيانة وجدولة أعمال التجديد وتحديد أهداف الاستجابة للأعطال لفريق الهندسة، ويعمل الفنيون والمقاولون وفق قوائم التفقد ورموز الأولوية وقواعد الإغلاق نفسها في نظام CMMS. وبعد أول ربع سنة من التطبيق تراجع المنشأة عدد الغرف الخارجة عن الخدمة وأداء أوقات الاستجابة وحالات نفاد قطع الغيار ومدى تنفيذ بنود النفقات الرأسمالية المعتمدة ضمن الموازنة.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاج المشارك إلى معرفته قبل دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية؟

يكفي أن يشرف المشارك على فنيي الصيانة أو أنظمة المبنى في فندق أو مبنى شقق مخدمة أو مجمع سكني وأن يعرف المعدات الرئيسية في منشأته، لا تتطلب الدورة خبرة في نظام CMMS، ويساعد إحضار أوامر عمل حديثة وفواتير المرافق وسجلات الغرف الخارجة عن الخدمة على تطبيق دراسة الحالة.

بم تختلف دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية عن دورات إدارة المرافق العامة أو العمليات الفندقية؟

تركز الدورة على قسم الهندسة: فحوص المعدات والاستجابة لأعطال النزلاء ومعدات المرافق وجهازية أنظمة السلامة وقطع الغيار ونفقات التجديد. أما دورات إدارة المرافق العامة فتتناول نماذج التوريد وعقود الخدمات، ودورات العمليات الفندقية تغطي جميع الأقسام، فلا تظهران إلا حيث تتصلان بالهندسة.

لماذا تحتاج هندسة وصيانة الفنادق والمجمعات السكنية إلى خطة نفقات رأسمالية منفصلة عن موازنة الصيانة؟

تحافظ موازنة الصيانة على تشغيل الأصول القائمة، بينما تستبدل النفقات الرأسمالية الأصول القريبة من نهاية عمرها أو تجدها. ويظهر الفصل بينهما للملاك أي إنفاق يحمي إيرادات الغرف ورضا السكان وأي إنفاق يمثل مخاطر مؤجلة، فتبنى قرارات التجديد على أدلة.

ماذا يعود به المشارك من دورة هندسة وصيانة الفنادق وإدارة مرافق المجمعات السكنية؟

يعود المشارك بخطة صيانة هندسية وطلب نفقات رأسمالية لفندق أو مجمع محل الدراسة، تغطي سجل الأصول ومزيج الصيانة ومصفوفة الاستجابة وفحوص جاهزية السلامة وضبط قطع الغيار والمقاولين وبنود التجديد المرتبة حسب الأولوية، ويمكن تكييفها مع منشأته.