CONCEPT

التعاقد على أعمال الصيانة وإسنادها: نماذج العقود والتسعير وإدارة أداء المقاولين

19 – 23 أبريل 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



التعاقد على أعمال الصيانة وإسنادها: نماذج العقود والتسعير وإدارة أداء المقاولين

المرجع: 289_12104 **التاريخ:** 19 – 23 أبريل 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

يتعثر التعاقد على أعمال الصيانة وإسنادها حين تسلم المؤسسات صيانة مصانعها ومبانيها لمقاولين دون مبرر واضح لقرار التصنيع أو الشراء، ودون نطاق عمل قابل للقياس أو نموذج تسعير يكافئ السلوك الصحيح. فترتفع الأسعار وتتكاثر البلاغات الطارئة وتعمل فرق المقاول في ظروف غير آمنة، ولا يستطيع أحد إثبات أن الخدمة تستحق كلفتها. تمكن هذه الدورة من كور كونسبت مالكي خدمات الصيانة والمرافق من تحديد ما يسند للمقاول واختيار نموذج العقد وتسعيره وطرحه في منافسة وتعبئة المقاول وإدارة أدائه حتى إنهاء العقد. ويعد المشاركون استراتيجية التعاقد على الصيانة وملف أداء المقاول.

أهداف الدورة:

- إجراء تحليل التصنيع أو الشراء لخدمات الصيانة والمرافق بالاستناد إلى أدلة الكلفة والقدرة والمخاطر وحرجية الأصول
- اختيار نموذج الإسناد من توريد العمالة وعقود الصيانة لمدة محددة إلى العقود القائمة على الأداء وإدارة المرافق الكلية واتفاقيات الإطار وتبرير الاختيار
- صياغة نطاق عمل الصيانة ومواصفات الخدمة وجدول اتفاقيات مستوى الخدمة ومؤشرات الأداء بصورة يستطيع المقاول تسعيرها ويقاس أداؤه عليها
- المقارنة بين المبلغ المقطوع وجدول الأسعار والتكلفة زائد الربح وتقاسم الوفورات وإدارة منافسة بتقييم فني ومالي مرجح
- تخطيط تعبئة المقاول والانتقال وضوابط الصحة والسلامة والبيئة وتدقيق الأداء وخصومات الخدمة ودفعات الحوافز
- إعداد ترتيبات الخروج وإعادة الأصول وإعادة الطرح بما يحمي استمرارية الخدمة والمعرفة بالأصول

الفئة المستهدفة:

- مديرو الصيانة المسؤولون عن تحديد خدمات المصانع والمباني والمرافق العامة التي يقدمها المقاولون
- مالكو خدمات المرافق المسؤولون عن عقود الخدمات الفنية والخدمات المساندة المسندة عبر مواقع متعددة
- مديرو المشتريات والعقود المسؤولون عن طرح عقود الصيانة وخدمات المرافق وترسيتها وتجديدها
- مالكو العقود الذين يعتمدون فواتير المقاولين والأوامر التغييرية والخصومات ودفعات الحوافز
- مديرو الصحة والسلامة والبيئة والأصول المسؤولون عن أداء المقاولين في السلامة وحالة الأصول المسلمة لمقدمي الخدمة

محاور الدورة:

اليوم 1: قرار التصنيع أو الشراء لخدمات الصيانة والمرافق

- خريطة محفظة خدمات الصيانة والمرافق: الخدمات الفنية والمساندة والتخصصية
- مصفوفة تقييم التصنيع أو الشراء: الكلفة والقدرة الجوهرية وحرجية الأصول وعمق السوق
- خط الأساس لكلفة الصيانة الداخلية: العمالة والمواد والتكاليف غير المباشرة والتوقف
- استطلاع سوق المقاولين وتقييم الطاقة الاستيعابية للموردين
- سجل مخاطر الإسناد: فقدان المعرفة والاعتماد على المقاول والحاجة إلى حق التدخل

اليوم 2: نماذج إسناد الصيانة وصيغ العقود

- عقود توريد العمالة والقوى العاملة: السيطرة والإشراف وتوزيع المسؤولية
- عقود الصيانة لمدة محددة وهيكل NEC Term Service Contract، وهو نموذج عقد لأعمال التشغيل والصيانة
- عقود الصيانة القائمة على الأداء المرتبطة بنتائج الإتاحية وحالة الأصول
- مقارنة عقود Total FM والخدمات المجمعة والخدمة المنفردة لنطاق الصيانة
- اتفاقيات الإطار وأوامر الاستدعاء لأعمال الصيانة التخصصية وغير المتكررة

اليوم 3: النطاق ومستويات الخدمة والتسعير وطرح منافسات المقاولين

- نموذج نطاق عمل الصيانة: قوائم الأصول وتكرار المهام والاستثناءات
- جدول اتفاقيات مستوى الخدمة لمهام الصيانة المخططة والتصحيحية والطارئة
- نماذج التسعير: المبلغ المقطوع وجدول الأسعار والتكلفة زائد الربح وآليات تقاسم الوفورات
- استبيان التأهيل المسبق لمقاولي الصيانة وفحوص القدرة الفنية
- نموذج التقييم المرجح للعطاءات ومراجعة العطاءات المنخفضة بشكل غير طبيعي

اليوم 4: التعبئة وأداء المقاول والصحة والسلامة والخروج

- خطة التعبئة: مسح تسليم الأصول ونقل الموظفين وإدماج المقاول
- إجراء تدقيق أداء المقاول ومراجعة بطاقة الأداء الشهرية
- خصومات الخدمة والخصومات المقدرة مسبقا وقواعد دفعات الحوافز
- ضوابط الصحة والسلامة للمقاول: تصاريح العمل وبيانات طريقة التنفيذ ومؤشرات أداء السلامة
- خطة الخروج وإعادة الأصول بحالتها المتفق عليها والجدول الزمني لإعادة الطرح

اليوم 5: دراسات الحالة: استراتيجية التعاقد على الصيانة وملف أداء المقاول

- حالة: مصنع بتروكيماويات ينتقل من توريد العمالة إلى عقد قائم على الأداء
- حالة: منشآت مستشفى تعيد طرح عقد صيانة مبان متعثر
- حالة: حرم جامعي يراجع تسعير عقد قائم على جدول الأسعار
- صياغة استراتيجية التعاقد على الصيانة لمحفظة خدمات المشارك
- بناء ملف أداء المقاول ومناقشته أمام لجنة من الزملاء

المهارات التي ستكتسبها:

- تحليل التصنيع أو الشراء
- اختيار نموذج الإسناد
- كتابة نطاق عمل الصيانة
- تحليل تسعير العقود
- تقييم عطاءات المقاولين
- تخطيط تعبئة المقاول
- الإشراف على سلامة المقاولين
- تخطيط الخروج من العقد

لماذا تحضر هذه الدورة:

- العودة باستراتيجية التعاقد على الصيانة وملف أداء المقاول لمحفظة خدمات في مؤسستك
- وقف الدفع مقابل بلاغات طارئة وتصاعد في الأسعار كان يمكن منعهما بنموذج تسعير ونطاق أفضل
- محاسبة مقاولي الصيانة على مستويات خدمة قابلة للقياس ونتائج تدقيق ومؤشرات سلامة بدلا من الانطباعات
- مقارنة ممارسات التعاقد مع زملاء من قطاعات النفط والغاز والرعاية الصحية والتعليم والمرافق العامة والعقارات التجارية

الخاتمة:

لا تحقق الصيانة المسندة قيمتها إلا حين يكون قرار الإسناد مبنيا على أدلة، ويكافئ النموذج والسعر الخدمة الموثوقة، ويدار المقاول من التعبئة حتى الخروج. تنتقل الدورة من تحليل التصنيع أو الشراء، إلى نماذج الإسناد وصيغ العقود، ثم إلى النطاق ومستويات الخدمة والتسعير والطرح، وبعدها إلى التعبئة وتدقيق الأداء والخصومات والحوافز والسلامة والخروج. ويطبق اليوم الأخير هذه الخطوات على حالات مصنع ومستشفى وحرم جامعي، لينتج استراتيجية التعاقد على الصيانة وملف أداء المقاول.