

Distr.: General
6 February 2015
Arabic
Original: English

الجمعية العامة



الدورة التاسعة والستون
البند ١٣٢ من جدول الأعمال
الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠١٤-٢٠١٥

الاستعراض الاستراتيجي للمرافق

تقرير الأمين العام

موجز

يقدم هذا التقرير عملاً بالجزء الخامس من قرار الجمعية العامة ٢٤٧/٦٨ بآء المتعلق بمبادرة إدارة ممتلكات الأمانة العامة للأمم المتحدة على الصعيد العالمي، المشار إليها باسم الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

ويوجز هذا التقرير التقدم المحرز منذ صدور التقرير السابق للأمين العام (A/68/733) ويعرض بإيجاز النتائج والاستنتاجات التي أسفرت عنها المرحلتان الثانية والثالثة من الاستعراض.

وقد أسفر الاستعراض عن برنامج لصيانة الأصول العقارية مدته ٢٠ عاماً يبدأ تنفيذه في ٢٠١٨ وينتهي في ٢٠٣٧. ويقترح الأمين العام الاستفادة من نتائج الاستعراض في وضع برنامج طويل الأجل لصيانة الأصول العقارية من خلال الاستمرار في تنفيذ برنامج الصيانة المذكور والمواظبة على تحديثه على فترات مناسبة.

ويهدف الاستعراض إلى زيادة دقة التنبؤ باحتياجات الأصول العقارية من الصيانة لتزويد الجمعية العامة بأداة تمكنها من النظر في تلك الاحتياجات مقدماً بوقت كاف. وإضافة إلى ذلك، يتضمن الاستعراض اقتراحاً بتخفيض الاحتياجات الكلية للأصول العقارية



الرجاء إعادة استعمال الورق

250215 240215 15-01546 (A)



بتطبيق نهج في إدارة هذه الأصول يستند إلى دورة الحياة. ويستلزم هذا النهج تحسين الأصول العقارية على مر الزمن بصورة منتظمة ومُخططة وتدريبية، على عكس نهج رد الفعل المُتَّبَع حالياً. وبفضل النهج المقترح، ستمكن المنظمة من تفادي الدخول في مشاريع أكبر وأعلى تكلفة كانت ستضطر إليها لولاها.

ويُوصى بأن تحيط الجمعية العامة علماً بالتقرير، بما في ذلك المشاريع التي تقرر مبدئياً تنفيذها على مدار فترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩، وبأن تطلب إلى الأمين العام موافقتها بتقارير عن البرنامج الطويل الأجل لصيانة الأصول العقارية (٢٠١٨-٢٠٣٧) في الجزء الأول من دورتها السبعين المستأنفة.

المحتويات

الصفحة

٥	 مسرد
٩	 أولاً - مقدمة
١١	 ثانياً - هيكل الحوكمة المستخدم في إدارة ممتلكات الأمم المتحدة
١٢	 ثالثاً - التقدم المحرز منذ التقرير السابق
١٢	 ألف - عرض موجز لأنشطة المرحلة الأولى
١٢	 باء - أنشطة المرحلة الثانية
١٣	 جيم - أنشطة المرحلة الثالثة
١٤	 دال - إعداد برنامج طويل الأجل لصيانة الأصول العقارية
١٤	 رابعاً - استنتاجات المرحلة الثانية: جمع البيانات وتحليلها
١٥	 ألف - المقرّر
١٥	 باء - مكتب الأمم المتحدة في جنيف
١٦	 جيم - مركز فيينا الدولي
١٧	 دال - مكتب الأمم المتحدة في نيروبي
١٨	 هاء - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ
١٩	 واو - اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي
١٩	 زاي - اللجنة الاقتصادية لأفريقيا
٢٠	 حاء - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا
٢١	 طاء - الآلية الدولية لتصريف الأعمال المتبقية للمحكمتين الجنائيتين
٢١	 ياء - معاملة ممتلكات الغير
٢١	 خامساً - نتائج المرحلة ٣: وضع برنامج صيانة المباني الذي مدته ٢٠ عاماً
٢١	 ألف - برنامج صيانة المباني الذي مدته عشرون عاماً (٢٠١٨-٢٠٣٧)

٢٣	باء - النفقات الرأسمالية القريبة الأجل والمشاريع الأخرى
٢٦	جيم - دواعي إعادة الرسملة التدريجية في المستقبل
٢٨	سادسا - الخطوات التالية
٢٩	سابعا - الإجراءات الموصى بأن تتخذها الجمعية العامة
	المرفقات
٣٠	الأول - لمحة عامة عن عقارات الأمانة العامة للأمم المتحدة
٤٥	الثاني - الدروس المستفادة من مشاريع التشييد التي اضطلعت بها المنظمة في الآونة الأخيرة

مسرد

تجديد القيمة الرأسمالية للأصول (إعادة رسملة الأصول)

يقصد بها التعديلات أو التحسينات أو أعمال التجديد أو التحديث أو إعادة الإنشاء أو الاستبدال الرئيسية التي تحتاجها المرافق القائمة لكي تواكب المواصفات العصرية وتظل قادرة على أداء وظائفها واستيفاء الاشتراطات القانونية. ويُفقد تجديد القيمة الرأسمالية للمرافق القائمة في تمديد أعمارها النافعة أو استعادة أعمارها النافعة الضائعة.

أصول (أو عناصر) المبنى/الأصول من المباني

تُقسّم المباني إلى عناصر بالنظر إلى طبيعتها المعقدة وضخامة حجمها، من حيث المساحة والقيمة، وتُستخدم عبارة "عناصر المبنى" لوصف مختلف الأجزاء التي يتكون منها، كأجزائه الخارجية والداخلية وأسطحه وخدماته.

برنامج صيانة الأصول العقارية

يمثل هذا البرنامج خطة طويلة المدى تحدد المشاريع التي يلزم تنفيذها لتحسين وتحديث وترميم حافظة الأصول العقارية للمنظمة، وتضع جداول زمنية لتخطيطها وتحديد الخيارات التي يمكن اللجوء إليها لتمويل الأشغال المخطط لها.

المجمع

منطقة مسوّرة تضم عدة مبانٍ أو مرافق.

تقييم الحالة

يُقصد به تقييم عناصر المبنى وهياكله الأساسية في وقتٍ ما للوقوف على حالتها المادية الحالية وصلاحياتها للاستخدام.

(منهجية) تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك

تُستخدم هذه الطريقة في الإبلاغ المالي لتقدير القيمة السوقية للأصول المتخصصة التي لا تكون متداولة بكثرة في الأسواق وبالتالي لا يمكن تحديد قيمتها بالمقارنة بأصول مناظرة لها في ظل عدم توافر مثل هذه الأصول المناظرة. وتحدد هذه المنهجية قيمة الأصل بأن تُخصم من تكلفة استبداله قيمة استهلاكه (الذي يكون في شكل تدهور هيئته المادية وتقدم الوظائف التي يؤديها وانخفاض الطلب عليه في الأسواق).

المرفق

يتكون المرفق من مبنى أو مجموعة مبانٍ وأصول هياكله/هياكلها الأساسية ويشيّد لغرض محدد، كأن يستخدم لاستضافة المؤتمرات أو المكاتب.

المساحة الخارجية الإجمالية

تقاس هذه المساحة من حول المحيط الخارجي لجدران المبنى باستخدام كل الإحداثيات ذات الصلة.

التكلفة الإجمالية للاستبدال

تكلفة استبدال الأصل بأصل آخر يؤدي الوظائف نفسها.

أصول (أو عناصر) الهياكل الأساسية/الأصول من الهياكل الأساسية

تتألف من العناصر المادية للمجمّع التي لا تشكل جزءاً من أصول مبانيه وتقع خارج هذه المباني لكن داخل أسوار المجمّع نفسه، مثل ساحات انتظار سيارات المجمّع وطرقه وممراته والسياح المحيط به، ونظم كشف المتسللين، ونظم الاتصالات السلكية واللاسلكية، ونظم إدارة النفايات، والمساحات الترفيهية، ونظم الطاقة، ونظم الحماية، ومستلزمات النقل، ونظم إدارة المياه، والمساحات الخضراء.

تحسينات الأصول المستأجرة

هي التعديلات التي تُدخل على مكان تستأجره المنظمة لتغيير بعض مواصفاته أو تطويرها لتلائم احتياجاتها المحددة. وفي بعض الحالات يدفع المالك للمستأجر بدلات لينفقها في تحسين المكان الذي يستأجره منه.

تقييم استبدال الأصول استناداً إلى دورة الحياة

هي الدراسة التي يتحدد من خلالها توقيت استبدال الأصول استناداً إلى أعمارها النافعة المتوقعة، من أجل تشغيلها بطريقة تحقق أقصى استفادة منها وإطالة أعمارها النافعة.

منهجية الاستبدال المستند إلى دورة الحياة

تُستخدم هذه المنهجية كدليل إرشادي لإجراء تحليل للأصول يتم على أساسه التخطيط لإدارتها خلال دورة حياتها وإجراء أعمال الصيانة المنتظمة وتحديد التكاليف

والمخاطر والفوائد المرتبطة بهذه الأصول، من أجل استخدام هذه المعلومات في إعداد دراسات الجدوى المتعلقة بهذه الأصول طوال دورة حياتها.

نسبة إعادة الاستثمار في الصيانة

نسبة الإنفاق الكلي السنوي على الأصل العقاري في مقابل التكلفة الكلية/الإجمالية لاستبداله.

ذروة الإنفاق على إعادة الرسملة

هي فترة تتسم بارتفاع شديد في الإنفاق الرأسمالي على الأصول/العناصر الفرعية التي شارفت أعمارها النافعة على الانتهاء.

مكان العمل

هو مبنى أو جزء من مبنى تمارس فيه المنظمة عملها، وعادةً ما يكون له ملحقات (مثل الأرض المحيطة به). وهذا المصطلح ليس له أي دلالة فيما يتعلق بحقوق ملكية المكان، إنما يشير إليه ككيان مادي فحسب.

الممتلكات العقارية

هي قطع الأراضي أو المباني أو أصول الهياكل الأساسية التي تملكها المنظمة وتشغلها وتتعهد بها بالصيانة. ويمكن أيضاً أن يستخدم مصطلح "أصول" لوصف الممتلكات العقارية.

حافضة الأصول العقارية

هي إجمالي الممتلكات العقارية (أي الممتلكات غير المنقولة، حسب التعريف القانوني، التي أدخلت عليها تحسينات) والتي تملكها المنظمة و/أو تستخدمها لأغراضها التشغيلية.

العمر النافع المتبقي

هو المدة المتبقية المتوقعة لمبنى أو عنصر من عناصره، وتحدد على أساس عمر المبنى أو العنصر وحالته. ويمكن تمديد العمر النافع المتبقي للمبنى بإدخال تحسينات عليه.

أنواع عقود الإيجار

عقد الإيجار التجاري هو عبارة عن عقد تبرمه المنظمة مع مالك الأصل، وبموجبه تستأجر المنظمة الأصل لمدة لا تتجاوز ٣٥ عاما لاستخدامه لأغراض تجارية أو مهنية فقط ولا يترتب على هذا العقد نقل ملكية الأصل المستأجر إلى المنظمة.

عقد التبرع "بالحق في الانتفاع": هو اتفاق مرتبط بعقد إيجار يأذن فيه طرف ثالث لمنظمة ما بالانتفاع ببعض ممتلكاته دون مقابل.

أولا - مقدمة

- ١ - وفقا للجزء الخامس من قرار الجمعية العامة ٢٤٧/٦٨ بء، يقدم الأمين العام تقريره هذا عن التقدم المحرز في الاستعراض الاستراتيجي للمرافق، منذ صدور تقريره السابق عن هذا الموضوع (A/68/733). ويتضمن التقرير نتائج الاستعراض واستنتاجاته، بما في ذلك برنامج صيانة الأصول العقارية الذي مدته ٢٠ عاما، والذي يتوقع تنفيذ أنشطة متابعة لصيانة الأصول العقارية تمتد على مدى عشرين عاما من عام ٢٠١٨ إلى ٢٠٣٧. ويحدد التقرير المشاريع المتوقعة تنفيذها لتحسين الأصول، استنادا إلى نتائج تقييم حالة هذه الأصول في الوقت الحالي وإلى تحليل استبدالها بالاستناد إلى دورة الحياة، وي طرح مبررات إعادة الرسملة التدريجية لجميع أصول الأمانة العامة للأمم المتحدة من المباني والهياكل الأساسية.
- ٢ - وقد حدد الأمين العام في تقريره السابق الأهداف الرئيسية للاستعراض، وكان أولها هو تهيئة بيئات عمل آمنة وصحية لأعضاء وفود الأمم المتحدة وزوارها وموظفيها على المدى الطويل. وتضمنت الأهداف الرئيسية أيضا استيفاء الاشتراطات المنصوص عليها في اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، وحفظ قيمة الممتلكات، وتحقيق أقصى قدر من الكفاءة في استخدام المساحات القائمة، وتحديث نظم المباني، وزيادة كفاءة استهلاك الطاقة في المرافق، والحفاظ على الأصول التراثية وتقليل تعطيل العمل إلى أدنى حد.
- ٣ - ويهدف وضع برنامج طويل الأجل لصيانة الأصول العقارية، يعزز الأمين العام أن يُعامل برنامج الصيانة الذي مدته ٢٠ عاما بوصفه برنامجا متجددا يتم تحديثه بوتيرة زمنية مناسبة. وكما يبين التقرير، فإن البرنامج ينطوي على نهج تعاوني بين المقر ومراكز العمل. ويبين التقرير هيكل حوكمة هذا البرنامج، بما في ذلك الأدوار والمسؤوليات وإجراءات التنسيق مع المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية.
- ٤ - ويغطي الاستعراض ثمانية مواقع (هي نيويورك وجنيف وفيينا ونيروبي وأديس أبابا وبانكوك وبيروت وسانتياغو) و ٢٠ موقعا للجان دون الإقليمية. ويبلغ إجمالي المباني المملوكة للمنظمة في هذه المواقع ١٠٣ مبانٍ والمباني المستأجرة ٥١ مبنى. وفيما يتعلق بالمباني المملوكة، تبلغ القيمة الإجمالية لاستبدالها ٣,٦٤٤ بليون دولار، وقيمة استبدالها بعد خصم الاستهلاك ٢,٠٩٧ بليون دولار، وتبلغ مساحتها الإجمالية ١٨٢ ١٠٤١ مترا مربعا ومتوسط أعمارها ٢٥ عاما. ويعرض المرفق الأول تفاصيل إضافية تتعلق بكل موقع من المواقع الثمانية.

التنسيق والروابط مع المبادرات الأخرى للمنظمة

٥ - تتولى تنسيق الاستعراض حالياً وحدة إدارة الممتلكات الخارجية بشعبة المرافق والخدمات التجارية التابعة لمكتب خدمات الدعم المركزية، وتراعى فيه المبادرات الأخرى التي تضطلع بها المنظمة في الوقت الحالي، بما في ذلك اعتماد المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام وتنفيذ نظام أوموجا ومشاريع تحسين الأصول العقارية التي تضطلع بها المنظمة حالياً.

٦ - وباعتماد المنظمة للمعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام، فإنها تنتقل من نظام المحاسبة على أساس نقدي إلى نظام المحاسبة على أساس الاستحقاق. ويتناول هذا التقرير خمس فئات من الأصول التي يُقَوِّمها هذا النظام. وتشمل هذه الفئات: (أ) المباني؛ (ب) والأصول من الهياكل الأساسية؛ (ج) والآلات والمعدات؛ (د) والأثاث والتجهيزات الثابتة؛ (هـ) وتحسينات الأصول المستأجرة. وتُقَوِّم هذه الأصول على أساس تكلفتها أو قيمتها العادلة وتخصم قيمة استهلاكها بمرور الوقت استناداً إلى أعمارها النافعة. وبالنظر إلى الطبيعة المعقدة للمباني والأصول من الهياكل الأساسية وقيمتها المرتفعة، فإنها تقسّم تقسيماً إضافياً إلى عناصر تتفاوت معدلات استهلاكها. وتعتبر مراعاة مسألة تفاوت المعدلات الزمنية لاستهلاك الأصول من العوامل الأساسية التي يقوم عليها نهج الصيانة المستندة إلى دورة الحياة وهو نهج يكفل إدارة العقارات بشكل استباقي عن طريق إعادة الاستثمار في تحسين الأصول القائمة وفقاً لخطة زمنية محددة.

٧ - ومع تنفيذ نظام أوموجا، سيتسنى للمنظمة الوصول فوراً إلى مجموعة بيانات أكثر دقة عن الأصول السابق ذكرها في الفقرة ٦ وسيتسنى لها التحكم فيها. وبعد أن بدأ مؤخرًا تشغيل وحدة إدارة العقارات في نظام أوموجا، أصبحت المعلومات الرئيسية المتعلقة بالمباني التي تملكها المنظمة وتشغلها تُسجَّل بالتفصيل، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بمواقع هذه المباني وأحجامها وأعمارها. إضافة إلى ذلك، فإن وحدة نظم المشاريع ووحدة إدارة الأصول الثابتة في نظام أوموجا ستُستخدمان في إدارة مشاريع تحسين الأصول العقارية بحيث يمكن الربط مباشرةً بين تكاليف مشاريع التحسين والزيادات في قيمة الممتلكات. وما فتئ مكتب خدمات الدعم المركزية، بصفته المسؤول عن العمليات التي تتم باستخدام وحدة إدارة العقارات ووحدة الأصول الثابتة في نظام أوموجا، يعمل بشكل وثيق مع الفريق المسؤول عن مشروع أوموجا لضمان إعداد نظام أوموجا بصورة تدعم تماماً عمليات تسيير أعمال المنظمة، بما فيها الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

٨ - ويتطرق هذا التقرير إلى مشاريع تحسين الأصول العقارية الجارية، ومنها الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث في جنيف، والمرفق الجديد للآلية الدولية لتصريف الأعمال المتبقية

للمحكمتين الجنائيتين الدوليتين في أروشا بجمهورية تنزانيا المتحدة، ومشروع التخفيف من أثر التفجيرات في اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا في بيروت، وتحديد قاعة أفريقيا في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا في أديس أبابا. غير أن هذه المشاريع أُعدت جميعاً قبل انتهاء الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

٩ - وستنظر الجمعية العامة في المقترحات المتعلقة بإعداد نموذج جديد لتقديم الخدمات على الصعيد العالمي خلال الجزء الرئيسي من دورتها السبعين في عام ٢٠١٥. وبناء على ذلك، لم يُشر هذا التقرير إلى نموذج تقديم الخدمات هذا بعينه باعتباره عاملاً مُحركاً.

١٠ - وقد نفذ مكتب خدمات الدعم المركزية مشروعاً تجريبياً في مقر الأمم المتحدة في نيويورك وأُعدت على أساسه دراسة جدوى لإمكانية اعتماد استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل. وقُدّم تقرير الأمين العام عن دراسة الجدوى الشاملة لتطبيق استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في الأمم المتحدة (A/69/749) إلى الجمعية العامة لتنظر فيه في الجزء الأول من دورتها التاسعة والستين المستأنفة. وستُحدث هذه المبادرة أثراً كبيراً على استيعاب الموظفين في مباني المقر على المدى البعيد، إذ أنها تتيح فرصة للحد من الالتزامات الإيجارية. غير أن مراكز العمل الأخرى ليس عليها التزامات إيجارية كبيرة، على عكس نيويورك وجنيف. وبالتالي، فإن أثر المبادرة على مراكز العمل هذه سيكون أقل بكثير من حيث الوفورات المالية.

١١ - ورغم أن برنامج صيانة الأصول العقارية الذي مدته ٢٠ عاماً المنبثق عن الاستعراض الاستراتيجي للمرافق لم يحدد المكاسب المستهدفة تحقيقها بالنسبة لكفاءة استخدام الحيز المكاني، فإن تحسين هذه الكفاءة يعتبر أحد أهم أهداف الاستعراض. ويجري إحاطة المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية علماً بالدروس المستفادة من المشروع التجريبي الذي نُفذ في المقر. ويجري كذلك، بناء على طلب الجمعية العامة، إدماج النظر في استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في مشاريع تحسين الأصول العقارية التي تضطلع بها المنظمة، بما فيها الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث.

ثانياً - هيكل الحوكمة المستخدم في إدارة ممتلكات الأمم المتحدة

١٢ - عملاً بنشرة الأمين العام بشأن تنظيم مكتب خدمات الدعم المركزية (ST/SGB/2013/1)، يقدم المكتب خدمات الدعم والتنسيق إلى المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية في إدارة ممتلكاتها وإنشاءاتها.

١٣ - وتتولى وحدة إدارة الممتلكات الخارجية تنسيق الاستعراض الاستراتيجي للمرافق، تحت القيادة العامة للأمين العام المساعد لخدمات الدعم المركزية.

١٤ - وتتم أعمال التنسيق اليومية بين وحدة إدارة الممتلكات الخارجية ومديري المرافق في المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية، بدعم من شركة استشارية للتخطيط المعماري تُقدّم مشورة تقنية مفصلة للمكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية حسب الاقتضاء. وتكفل وحدة إدارة الممتلكات الخارجية أن الأفرقة المحلية تُعدّ مشاريعها بطريقة تتماشى مع الأهداف العامة للاستعراض وتتبع منهجية متسقة في تقدير التكاليف الأولية لهذه المشاريع وتحديد توقيتات تنفيذها.

١٥ - وعقد الأمين العام المساعد لخدمات الدعم المركزية ومديري الشؤون الإدارية في المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية اجتماعات عن طريق التداول بالفيديو في التوقيات الهامة، وخاصة خلال المرحلة الثالثة من المشروع، التي أُعدّت فيها الخطة الأولية التي مدتها ٢٠ عاما. وسيستمر التواصل على هذا النحو في المستقبل عند وضع برامج صيانة الأصول العقارية لفترات جديدة.

ثالثا - التقدم المحرز منذ التقرير السابق

ألف - عرض موجز لأنشطة المرحلة الأولى

١٦ - كما ذكر سابقا، أُعدّ في المرحلة الأولى إطار ومنهجية عمل لاستعراض برنامج صيانة الأصول العقارية للمكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية، وأُتفق على الأهداف الرئيسية للمنظمة فيما يتعلق بتحسين هذه الأصول وأُعدّت منهجية لتحليل المخاطر وتحديد الأولويات لتقييم المشاريع استنادا إلى الأهداف الرئيسية للمنظمة. وكما ذكر سابقا (انظر الوثيقة A/68/733)، فقد أُرست هذه الأهداف الدعائم التي تحدت بناء عليها المبادئ التوجيهية ومعايير المقارنة التي من شأنها كفالة اتساق النهج المتّبع في جمع واستعراض المعلومات المتعلقة بالهيكل الأساسية للمباني وسياسات إدارة المرافق، في المرحلة الثانية.

باء - أنشطة المرحلة الثانية

١٧ - بدأت المرحلة الثانية في أيار/مايو ٢٠١٢ وانتهت في ٣١ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٤. واشتملت هذه المرحلة على جمع البيانات في المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية التي تكون فيها المباني مملوكة بكاملها للأمم المتحدة (أي في أديس أبابا وبانكوك ونيروبي وسانتياغو). وفي ضوء المبادئ التوجيهية، اضطلعت تلك المكاتب بعمليات

تقييم تناولت الحالة المادية والتشغيلية للمباني ومسألة استبدالها استناداً إلى دورة الحياة. ونتج عن تلك العمليات تقييم كامل للمرافق على غرار التقييم الذي أفضى إلى وضع المخطط العام لتحديد مباني المقر في نيويورك وذلك الذي أفضى إلى وضع الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث في جنيف.

١٨ - وشملت التقييمات استعراضاً مفصلاً للخصائص المادية والتشغيلية للمرافق، مثل الخصائص المعمارية والهيكليّة والخدمات الكهروميكانيكية والمرافق الخدمية وكفاءة استهلاك الطاقة واستعدادات الوقاية من الحرائق وحماية سلامة الأرواح والتجهيزات المساعدة لذوي الاحتياجات الخاصة والقيمة التراثية والدور الوظيفي واستخدام الحيز المكاني وتدابير الصيانة والأمن. وسيصبح ذلك الاستعراض بمثابة المعيار الذي تجرى في ضوءه التقييمات المنتظمة والدورية من أجل تمكين المنظمة من الاحتفاظ ببيانات دقيقة عن مرافقها في شتى أنحاء العالم.

١٩ - وبينما شرعت المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية في تنفيذ المرحلة الثانية، فإن العمل في المقر انصب على ربط قيمة الممتلكات العقارية بالاستثمارات المستهدف تنفيذها لتحسين قيمة هذه الممتلكات. وشمل ذلك مقارنة الممارسات الرشيدة مع باقي المنظمات والوكالات والصناديق والبرامج المشاركة في الشبكة المشتركة بين الوكالات لمديري المرافق التي نفذت استثمارات لتحسين الأصول العقارية المملوكة لها أو تضع حالياً خططاً لتنفيذها.

٢٠ - وخلال هذه المرحلة، تجدر الإشارة إلى أن الوحدة المؤقتة المنوط لها إدارة الممتلكات في المقر استمرت بشكل منفصل في التنسيق الوثيق مع المكاتب الفنية المشاركة في تطبيق المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام ونظام أوموجا، على النحو المبين في تقرير الأمين العام عن تعزيز إدارة الممتلكات في الأمانة العامة للأمم المتحدة (A/69/400)، وركزت بوجه خاص على السجلات ذات الصلة بكشف عهدة الأصول العقارية والشكل المستقبلي لتخطيط وتسجيل مشاريع تحسين الأصول العقارية في نظام أوموجا. وتعود أهمية هذا الأمر بوجه خاص إلى أن المنظمة ملزمة بالمواظبة على تسجيل قيمة ممتلكاتها في بياناتها المالية، مما يقتضي المداومة على تسجيل البيانات المتعلقة بمشاريع تحسين الأصول العقارية وتحديثها بدقة.

جيم - أنشطة المرحلة الثالثة

٢١ - خلال المرحلة الثالثة التي بدأت في تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٤، تولى الخبير الاستشاري الخارجي الرئيسي، بالتعاون مع وحدة إدارة الممتلكات الخارجية في المقر الذي

تعاقدت معه، تحليل البيانات التي قدمتها المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية، وقدم تعليقات عليها وأعد ملخصاً لبرنامج صيانة الأصول العقارية الذي مدته ٢٠ عاماً استناداً إلى المنهجية التي تحدت معالمها في المرحلة الأولى.

٢٢ - وبالتوازي مع ذلك، نسقت وحدة إدارة الممتلكات الخارجية إجراء تحليل من منظور الاستبدال المستند إلى دورة الحياة لأعمال التجديد المدخلة على مباني المقر عقب تنفيذ المخطط العام لتجديد مبانيه. وقدمت الوحدة أيضاً المشورة إلى مكتب الأمم المتحدة في جنيف بشأن إجراء مشابه يتعلق بالمرافق غير المدرجة في الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث، مثل الفيلات والمباني الملحقة والهياكل الأساسية (الطرق والحدائق وما إلى ذلك)، وأيضاً بشأن إعداد برنامج لاستبدال الأصول استناداً إلى دورة حياتها، على غرار البرنامج الذي وُضع لأصول المقر في نيويورك، وسيبدأ تنفيذ البرنامج الخاص بجنيف فور اكتمال تنفيذ الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث. ووُضعت كل هذه العمليات والتكاليف في الاعتبار وأدرجت في الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

دال - إعداد برنامج طويل الأجل لصيانة الأصول العقارية

٢٣ - من المتوخى لبرنامج صيانة الأصول العقارية الطويل الأجل أن يصبح بمثابة خطة متجددة. ومن الأهمية بمكان الإبقاء على هذا البرنامج وتحديثه بصورة دورية، لمواءمته مع التحديات الجديدة، وأهداف المنظمة والتطورات الأخرى. وستصبح هذه الأداة بعد ذلك بمثابة إطار عام لتخطيط وتنفيذ تحسينات الأصول العقارية في المستقبل.

٢٤ - ورغم أن النتيجة الأولية التي خلص إليها الاستعراض هي إنشاء هذا البرنامج الطويل الأجل استناداً إلى تحليل شامل لمشاريع تحسين الأصول على المدين القصير والطويل، فمن الواضح أن التحسينات المطلوب إدخالها على أصول المنظمة من أجل تحويلها من منظمة تسير على نهج رد الفعل إلى منظمة تسير على نهج صيانة الأصول العقارية سوف تتكلف مبالغ أكبر بكثير من المبالغ المرصودة للتعديلات وأعمال الصيانة الرئيسية في الميزانية البرنامجية.

رابعاً - استنتاجات المرحلة الثانية: جمع البيانات وتحليلها

٢٥ - أظهر العمل في المرحلة الثانية أن إدخال تحسينات على المرافق هو أمر ضروري في الأجل القريب لتلبية الاحتياجات العلاجية العاجلة، وفي الأجل الطويل على أساس منهجية الاستبدال المستند إلى دورة الحياة. ومنهجية الاستبدال المستند إلى دورة الحياة قابلة للتطبيق بوجه خاص على المقر عقب إنجاز المخطط العام لتجديد مباني المقر، وستكون قابلة

للتطبيق على جنيف بعد إنجاز الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث، وستكون قابلة للتطبيق بالمثل على نيروبي واللجان الإقليمية متى اكتمل إنجاز مشاريع المرافق المتوقعة اللازمة للصحة والسلامة والأمن. وفيما يلي موجز بالمشاريع المتوقعة المطلوبة، حسب المكان.

ألف - المقرّ

٢٦ - يشمل برنامج صيانة المرافق في المقرّ بالأساس الاستبدال المستند إلى دورة الحياة لعناصر المباني وأصول البنى التحتية عقب إنجاز المخطط العام لتحديد مباني المقرّ. ووفقاً للنهج المستهدف المبين في التقرير السابق للأمين العام (A/68/733)، يهدف البرنامج إلى توفير الصيانة للمباني على مدى نصف مجموع عمرها النافع على الأقل. ومن المقرر أن تتم عملية الاستبدال المستند إلى دورة الحياة على النحو التالي:

(أ) بالنسبة للجزء الخارجي من المباني (الأساسات والطوابق السفلية، والبنية الفوقية والتسييج الخارجي)، سوف تكون النفقات الرأسمالية اللازمة بسيطة نسبياً مقارنة بالقيمة الإجمالية، وستستلزم استمرار إصلاح البناء والجدران الزجاجية للحفاظ على نصف العمر النافع للمبنى؛

(ب) وبالنسبة للسقوف، يُتوقع أن تصل النفقات الرأسمالية اللازمة للإصلاحات والاستبدال إلى ضعف التكلفة الأولية على مدى العمر النافع للمبنى من أجل إبقاء المباني محصنة ضد تسرب المياه؛

(ج) وبالنسبة للمكاتب الداخلية والأماكن العامة وخدمات المبنى (مثل المصاعد والسلام المتحركة والتدفئة والتبريد والكهرباء والسباكة ونظم الحماية من الحرائق)، يُتوقع أيضاً أن تصل النفقات الرأسمالية اللازمة للإصلاحات أو الاستبدال إلى ضعف التكلفة الأولية على مدى العمر النافع للمبنى. ولكن، خُطط كذلك لدورات استبدال بوتيرة أكبر بالنسبة لبعض العناصر الداخلية وعناصر الخدمات التي لها عمر نافع أقصر، مثل السجاد والسقوف والإضاءة والنظم الكهربائية والنظم المنخفضة الفولطية (النظم الخاصة بالأمن والمؤتمرات والترجمة الشفوية والنظم السمعية البصرية).

باء - مكتب الأمم المتحدة في جنيف

٢٧ - يشمل الاستعراض احتياجات الصيانة المرافق بالنسبة لتلك المباني على تخرج عن نطاق الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث (مثل الفيالات والمرفقات)، وبناء على حالة

الإصلاحات المطلوبة، سوف يُنظر فيها أيضا في سياق الميزانية البرنامجية المقترحة ابتداء من فترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧.

٢٨ - ويشمل الاستعراض أيضاً احتياجات الصيانة المستندة إلى دورة الحياة بعد إنجاز الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث، كما حدث بالنسبة لاحتياجات صيانة المرافق في الأجل الطويل بعد إنجاز المخطط العام لتجديد مباني المقر.

جيم - مركز فيينا الدولي

٢٩ - تتيح حكومة النمسا للمنظمات التي مقرها فيينا^(١) استخدام مركز فيينا الدولي من خلال عقد إيجار مدته ٩٩ عاماً مقابل مبلغ ٠,٠٧ يورو في السنة. وتُدار أعمال الصيانة والتعديلات الرئيسية في المباني على أساس تقاسم التكاليف من خلال الصندوق المشترك لتمويل عمليات الإصلاح والاستبدال الرئيسية. وتساهم حكومة النمسا بنسبة ٥٠ في المائة في الصندوق بينما تغطي المنظمات التي مقرها فيينا نسبة الـ ٥٠ في المائة المتبقية. وتقوم لجنة مشتركة تتولى إدارة الصندوق بتحديد العناصر الرئيسية في أعمال الترميم والصيانة التي تمول من الصندوق. وتستند الميزانية إلى توقع للاحتياجات لفترة خمس سنوات. وحتى الآن، لا توجد هناك خطط للاستعاضة عن أي من المباني الحالية. وبدلاً من ذلك، فإن فلسفة إدارة الصندوق هي إطالة العمر النافع للمباني إلى أجل غير مسمى من خلال الصيانة المقررة بانتظام.

٣٠ - وفي حالة أعمال التصليح والاستبدال الكبرى غير المتوقعة التي لم تُدرج في خطة الاستثمار المتفق عليها، فإن الأطراف تتشاور فيما بينها بهدف تحديد المبلغ المزمع تخصيصه لتغطية أي تكاليف تتجاوز الأموال المتاحة في الصندوق. ويتقاسم التكلفة الإضافية بالتساوي كل من الحكومة المضيفة والمنظمات التي مقرها فيينا.

٣١ - وتبلغ المساهمات السنوية الحالية المقدمة من حكومة النمسا والمنظمات التي مقرها فيينا ٨٠٠ ٢١٤ يورو لكل منها، استناداً إلى الاحتياجات المالية المتوقعة البالغة نحو ٨٠٠ ٢١٤ يورو لفترة السنوات الخمس من عام ٢٠١٢ إلى عام ٢٠١٦. ويساهم مكتب الأمم المتحدة في فيينا حالياً بنسبة ٢٢,٦٧ في المائة من مجموع الاحتياجات لمركز فيينا الدولي. وتُحدد حصة كل واحدة من المنظمات الأربع في التكاليف على أساس حساب الحيز المستخدم وعدد الموظفين وعبء العمل لدى كل منظمة.

(١) المنظمات التي مقرها فيينا هي: مكتب الأمم المتحدة في فيينا، والوكالة الدولية للطاقة الذرية، ومنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، ومعاهدة الحظر الشامل للتجارب النووية.

٣٢ - ومن المتوقع أن تبقى الميزانية الخمسية للفترة ٢٠١٧-٢٠٢١ في نفس النطاق؛ وإن كانت ستوضع في صيغتها النهائية في نهاية عام ٢٠١٥. ولأغراض التخطيط، تستند مساهمة مكتب الأمم المتحدة في فيينا في الصندوق إلى احتياجات الفترة ٢٠١٢-٢٠١٦ من احتياجات المكتب التي تُحسب توقعاتها لمدة ٢٠ عاماً.

دال - مكتب الأمم المتحدة في نيروبي

٣٣ - تتعلق المشاريع الرئيسية المحددة لمكتب الأمم المتحدة في نيروبي أساساً بالصحة والسلامة، ولكن أيضاً بالتحديث والأهداف البرنامجية، وتأخذ في الاعتبار احتياجات الاستبدال المستند إلى دورة الحياة، على النحو المبين في الفقرات أدناه.

٣٤ - وهناك حاجة إلى استبدال الأبنية الجاهزة من A إلى J بالنظر إلى أن هذه الأبنية قد تجاوزت بالفعل عمرها النافع بعد أن بلغت مدة استغلالها ٤٠ عاماً. وتتمثل فوائد الاستبدال المقترح للأبنية في أنهما ستكون: (أ) قادرة على استيعاب الزيادة في عدد الموظفين في المجمع باستخدام بيئة حيز عمل أكثر حداثة ومرونة وفعالية؛ (ب) قادرة على الوفاء بجميع القواعد التنظيمية المحلية والدولية، ولا سيما تلك المتعلقة بالسلامة من الحرائق؛ (ج) ممتثلة للقواعد التنظيمية الدولية المتصلة بالأشخاص ذوي الإعاقة؛ (د) أكفأ في استهلاك الطاقة من خلال استخدام استراتيجيات مستدامة، مثل تركيب الألواح الشمسية وتصميم اتجاه المباني بطريقة تسمح بتجنب امتصاصها لحرارة الشمس. ويُقترح تنفيذ المشروع بصورة تدريجية، بما يقلل إلى أدنى حد الحاجة إلى الانتقال إلى أماكن مؤقتة.

٣٥ - وبالإضافة إلى استبدال الحيز المكتبي الموجود، سوف يشمل المشروع بناء مرافق وورش مركزية للمقاولين، ومرافق لصيانة المركبات الرسمية وأماكن وقوفها، ومرافق وقوف إضافية لسيارات الموظفين، وكافتيريا ومخازن موحدة، ومركزاً حديثاً للبيانات الأولية.

٣٦ - ويُقترح أيضاً تحسين الهياكل الأساسية على نطاق المجمع من أجل معالجة قضايا الصحة والسلامة القائمة وعدم التقيد بالقواعد التنظيمية المحلية والدولية، وتحقيق كفاءة أفضل في استخدام الطاقة والتقيد بمعايير التيسير على ذوي الإعاقة عند أداء أعمال التجديد. وتشمل هذه التحسينات إضافة أجهزة لاكتشاف الحرائق، وأجهزة إطفاء، وأجهزة للإنذار من الحريق وتركيبات الإضاءة في حالات الطوارئ ولافئات التوجيه؛ وتحسين الإمداد بالكهرباء والمولدات الكهربائية الاحتياطية والتوزيع الكهربوميكانيكي لتحقيق أهداف الكفاءة في استخدام الطاقة في الأجل الطويل؛ وتحديد محطة معالجة مياه المجاري؛ وتحديد شبكة توزيع المياه.

٣٧ - وسيجري تحسين المباني الأخرى ودواخلها على أساس برنامج مقترح للصيانة المستندة إلى دورة الحياة. وتشمل هذه المرافق مرافق المؤتمرات، وغرف الاجتماعات المؤقتة فوق السطوح، وأبنية المكاتب من M إلى K، ومركز الترفيه، ومخزن التموين، ومرفق المكاتب الجديد. وسينفذ ذلك على مراحل، وسيشمل تحسين دورات المياه وخدمات الأغذية والنظم الكهربائية والميكانيكية والسطوح، وتحديث المساحات الداخلية، وزيادة الاستخدام المتعدد الوظائف، وحل مسألة مقصورات الترجمة الشفوية التي لا تتقيد بمعايير المنظمة الدولية لتوحيد المقاييس، وتحديث معدات تكنولوجيا المعلومات والمعدات السمعية البصرية.

٣٨ - وبالإضافة إلى ذلك، يُقترح بناء موقف سيارات متعدد الطوابق لزيادة استيعاب السيارات وتحسين حركة المركبات داخل المجمع.

هاء - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ

٣٩ - تُعنى المشاريع المقترحة في اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ أساساً بالصحة والسلامة، ولكن أيضاً بأشغال الاستبدال المستند إلى دورة الحياة التي يمكن تنفيذها بأكثر الطرق اقتصاداً، بالاقتران مع التدابير المطلوبة لتخفيف مخاطر الزلازل.

٤٠ - ويُقترح مشروع لتخفيف مخاطر الزلازل في مبنى أمانة اللجنة ومبنى الخدمات، لأتهما بنيا في عام ١٩٧٥، وبالتالي فهما لا يستوفيان المعايير الحالية لمقاومة الزلازل.

٤١ - ويتضمن المشروع التخفيف من أوجه القصور الهيكلية للوقاية من حوادث الزلازل المحتملة في المستقبل، وإصلاح واجهة المبنى وتغيير الزجاج المتقادم من أجل تحسين الكفاءة في استخدام الطاقة، فضلاً عن الاستبدال اللازم للسقف. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المساحات الداخلية للمكاتب ستخضع للتحديث بما يسمح باستخدامها بمزيد من الكفاءة. وسيشمل المشروع أيضاً تجديد دورات المياه وتغيير نظم التوزيع الميكانيكية والكهربائية. ويعتمد تطوير شبكة الكهرباء المنخفضة الفولطية والبنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات على طرق الاستبدال المستند إلى دورة الحياة التي يكون إنجازها أكثر فعالية من حيث التكلفة حين تكون الطوابق غير مشغولة، وسوف تستفيد من إنجاز المشروع على مراحل وفي مجموعات متوالية من الطوابق، باعتبار ذلك هو النهج الأكثر فعالية من حيث التكلفة.

٤٢ - وبالنسبة للأعمال الأخرى، مثل مشاريع مركز المؤتمرات المقترح، سوف تُنجز هذه المشاريع على مراحل في إطار برنامج صيانة المباني الأولي الذي سيدوم ٢٠ عاماً والقائم على استراتيجية للصيانة تستند إلى دورة الحياة، وسوف تشمل إصلاح أوجه القصور الهيكلية، وتحسين أماكن المكاتب وتنفيذ تحسينات معمارية، وإصلاح السقف،

وتطوير المطبخ، وتحسين نظم المياه والسباكة والنظم الميكانيكية والكهربائية، وكذلك إدخال تحسينات إضافية على شبكة الكهرباء المنخفضة الفولطية والبنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات.

٤٣ - وستركز مشاريع الهياكل الأساسية العامة للمجمع على تيسير الاستعمال على ذوي الإعاقة والوصول المأمون وأصول البناء والمعايير الإنشائية.

واو - اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي

٤٤ - لما كان الزلزال الأخير قد تسبب في إخضاع المبنى الرئيسي للجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي لعملية تجديد طارئة كبرى، فإن مشاريع الأجل القريب المقترحة للجنة تستند إلى الأشغال غير المدرجة في الإصلاحات الطارئة التي أُنجزت بالفعل. وتستند مشاريع الأعمال المتبقية المدرجة كجزء من الاستعراض إلى مشاريع الأجل القريب هذه، بدءاً بالصحة والسلامة، والاعتبارات التحديثية والتشغيلية، مع أخذ مبدأ الاستبدال المستند إلى دورة الحياة في الاعتبار.

٤٥ - ويتضمن مشروع المبنى الشمالي تجديد غرف الاجتماعات، وإضافة نظام لإطفاء الحرائق، وتحسين نظم التحكم في التدفئة والتبريد، وتغيير شبكة المجاري، وتركيب محطات جديدة لمعالجة مياه المجاري، وتحسين الحمامات، وتحسين شبكات الكهرباء، وتوفير إمكانية الوصول للأشخاص ذوي الإعاقة، وتنفيذ مبادرات لزيادة الكفاءة في استخدام الطاقة.

٤٦ - وتشمل مشاريع الأجل الطويل الأخرى المقترحة ذات الصلة بالصيانة المستندة إلى دورة الحياة، المتعلقة بالمبنى الرئيسي ومبنى مركز أمريكا اللاتينية للتوثيق الاقتصادي والاجتماعي ومبنى الطباعة، ما يلي: مشاريع لإعادة تصميم غرف الاجتماعات والطوابق السفلية وحيز المكاتب، وإضافة نظم لإطفاء الحرائق، وتحسين النظم الميكانيكية والكهربائية، وتغيير المصاعد، وإعادة تصميم السلم، وبناء بئر جديدة للإمداد بالمياه لضمان الاستقلالية في الحصول على المياه، وتغيير شبكة المجاري، وتركيب محطة معالجة جديدة، وإنجاز أشغال إنشائية على الجسور والأبراج، وتغيير واجهة المبنى، وصيانة أنظمة التسقيف، وتغيير الفواصل الداخلية، وتجديد مرافق دورات المياه، وتوفير إمكانية الوصول للأشخاص ذوي الإعاقة، وتنفيذ مبادرات لزيادة الكفاءة في استخدام الطاقة.

زاي - اللجنة الاقتصادية لأفريقيا

٤٧ - تستند المشاريع في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا بالأساس إلى متطلبات الصحة والسلامة، ولكنها تنطلق أيضاً من اعتبارات تحديثية وتشغيلية، مع الأخذ في الاعتبار مشاريع

الأجل القريب المطلوبة بسبب الحالة الراهنة للمباني، فضلا عن مشاريع طويلة الأجل لتلبية متطلبات الصيانة المستندة إلى دورة الحياة.

٤٨ - وقد وُضع مشروع تحديد قاعة أفريقيا كمشروع قائم بذاته قبيل صدور هذا التقرير، وبالتالي فهو غير مدرج في برنامج صيانة المباني الذي مدته ٢٠ عاما، بوصفه جزءا من الاستعراض.

٤٩ - ولمعالجة شواغل الصحة والسلامة، فإن مشروع مبنى المكاتب القديم المقترح ينطوي على تنفيذ تحسينات إنشائية للتخفيف من مخاطر الزلازل، والامتثال للمعايير المتعلقة بالسلامة من الحرائق والخروج من أماكن اشتعالها، فضلا عن إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة، وتحديث الإنشاءات الداخلية لتحقيق المزيد من الكفاءة، وإدخال تحسينات على الإنشاءات الخارجية وعلى النظم الميكانيكية والكهربائية على أساس الاستبدال المستند إلى دورة الحياة، إذ أن عمر المبنى يفوق ٥٠ عاما.

٥٠ - وستُعالج عملية التجديد المقترح للمكتبة والكافتيريا شواغل الصحة والسلامة والتحديث والتشغيل. وستشمل عملية التجديد تعزيز الهياكل الإنشائية، وإعادة تصميم المطبخ، وتحسين الواجهات والإنشاءات الداخلية والمصاعد، وتنفيذ مبادرات لزيادة الكفاءة في استخدام الطاقة، وتغيير مواسير المياه، وتحسين النظم الميكانيكية والكهربائية، وتحديد شبكة المجاري.

٥١ - وهناك أعمال إضافية يُقترح إنجازها على مدى خطة السنوات العشرين الأولية، تتعلق ببرنامج الصيانة المستندة إلى دورة الحياة لتوسعة مبنى المكاتب ومركز المؤتمرات والهياكل الأساسية العامة للمجمع ومرفق المكاتب الجديد.

حاء - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

٥٢ - لا يشمل الاستعراض احتياجات اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، إذ تقرّر أن المنظمة، بسبب شواغل أمنية، لن تستثمر استثمارا طويلا للأجل في المبنى القائم، الذي تملكه الحكومة المضيفة وتتولى صيانته. وكما ورد في الوثيقة [A/68/748](#)، فإن الأمم المتحدة تقوم حاليا بتنفيذ تدابير مؤقتة للتخفيف من حدة التهديدات الأمنية في المبنى، والتي تتمثل في الاستعاضة عن الأغشية المانعة للتشظي في النوافذ بتركيب نظم كابلية لالتقاط الزجاج.

طاء - الآلية الدولية لتصريف الأعمال المتبقية للمحكمتين الجنائيتين

٥٣ - يوفر مكتب خدمات الدعم المركزية التوجيه التقني والمشورة والدعم في تشييد المرفق الجديد للآلية الدولية لتصريف الأعمال المتبقية للمحكمتين الجنائيتين. ومع ذلك، وبعد إنجاز أشغال البناء الأولية، لم يتقرر بعد ما إذا كان الإطار الذي حُدّد في الاستعراض الاستراتيجي للمرافق سوف يُستخدم في توقّع الاحتياجات الإنشائية للمرفق الجديد بعد إكماله. وسوف تُدرج المستجدات المقبلة في هذا الصدد في التقارير المقبلة عن الاستعراض الاستراتيجي للمرافق.

ياء - معاملة ممتلكات الغير

٥٤ - هناك عدة أماكن تعمل فيها المنظمة ولكنها ليست مملوكة لها. وهذه الأماكن هي إما تبرعت بها إحدى الدول الأعضاء على أساس حق الانتفاع، أو مُستأجرة على أساس تجاري. وبصرف النظر عن الملكية، تبقى المنظمة مسؤولة عن التخطيط الإنشائي في هذه المواقع بدرجات متفاوتة. وفي معظم الحالات، كما هو الحال في مقر اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، فإن المنظمة ليست مسؤولة عن أعمال الصيانة الكبرى لنظم المباني.

٥٥ - ومع ذلك، تبقى المنظمة مسؤولة، فيما يتعلق بالأماكن المستأجرة، عن أنواع أخرى من النفقات الرأسمالية، يطلق عليها تحسينات الأماكن المستأجرة. وتشمل هذه التحسينات، على سبيل المثال، إعادة تقسيم وتأثيث البيئات الداخلية للمكاتب عملاً بمتطلبات إعادة تنظيم الأعمال أو غيرها من متطلبات إعادة التخطيط. وقد أدرجت هذه المتطلبات في الاستعراض.

٥٦ - وفي أعقاب التوجيهات الواردة في قرار الجمعية العامة ٢٤٧ بء، درست الأمانة العامة جدوى تضمين الاستعراض الاستراتيجي للمرافق مراكز عمل إضافية لم تدرج في التقرير السابق. وقد أُدرج في هذا التقرير ما مجموعه ٢٠ من المكاتب دون الإقليمية للجان الإقليمية، وهي مكاتب تستعمل جميعها مباني مؤجرة. وتبعاً للشروط المبينة في عقود الإيجار، فإن المنظمة مسؤولة عن أعمال الصيانة الرئيسية و/أو التحسينات المدخلة على الأماكن المستأجرة في هذه المواقع. وقد وردت هذه الاحتياجات الإنشائية في الاستعراض.

خامسا - نتائج المرحلة ٣: وضع برنامج صيانة المباني الذي مدته ٢٠ عاما

ألف - برنامج صيانة المباني الذي مدته ٢٠ عاما (٢٠١٨-٢٠٣٧)

٥٧ - ترد في الجدولين ١ و ٢ نظرة عامة موجزة على برنامج صيانة المباني الذي مدته ٢٠ عاما خلال فترات السنتين العشر المقبلة، بدءاً من فترة السنتين ٢٠١٨-٢٠١٩ حتى نهاية فترة السنتين ٢٠٣٦-٢٠٣٧. ففي الجدول ١، يرد مجموع الاحتياجات المتعلقة بصيانة

المباني لمدة ٢٠ عاما على أساس كل سنتين. وترد فيه أيضا نسبة إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة ذات الصلة. ويحسب هذا المعدل على أساس متوسط الاحتياجات السنوية لصيانة المباني كنسبة مئوية من إجمالي تكلفة الاستبدال الحالية (٢٥٢ ٦٠٢ ٦٤٤ ٣ دولارا) لحافطة الأصول قيد الاستعراض.

الجدول ١

الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني لكل فترة سنتين

فترة السنتين	الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني (بدولارات الولايات المتحدة)	معدل إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة السنوية (نسبة مئوية)
	(١)	(٢) ٢٥٢ ٦٠٢ ٦٤٤ ٣ × ٠,٥
٢٠١٩-٢٠١٨	١٠٩ ١٦٢ ٨٢٥	١,٥٠
٢٠٢١-٢٠٢٠	١٢١ ٠٤٨ ٦٢٠	١,٦٦
٢٠٢٣-٢٠٢٢	١٠١ ٣١٠ ٠٣٢	١,٣٩
٢٠٢٥-٢٠٢٤	١١٠ ٩٢٦ ٧٥٨	١,٥٢
٢٠٢٧-٢٠٢٦	١١٦ ٣٢٨ ١١٤	١,٦٠
٢٠٢٩-٢٠٢٨	١٠٥ ٠٨٨ ٩٨١	١,٤٤
٢٠٣١-٢٠٣٠	١١٤ ٥٣٤ ٤٢٩	١,٥٧
٢٠٣٣-٢٠٣٢	١٢٢ ٧٤٣ ٠٢٠	١,٦٨
٢٠٣٥-٢٠٣٤	١٩٩ ٧٧٧ ١٤٧	٢,٧٤
٢٠٣٧-٢٠٣٦	٢٢٤ ٦٥١ ٦٨٦	٣,٠٨
المجموع	١ ٣٢٥ ٥٧١ ٦١٢	-

٥٨ - في الجدول ١، يشمل مجموع الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني الاحتياجات المتعلقة بالمرافق وما يتصل بها من المباني والأصول من الهياكل الأساسية والمعدات والأثاث. ولا يشمل الاحتياجات المتعلقة بالأمن وتكنولوجيا المعلومات التي تخصص لها موارد حاليا في إطار الباب ٣٣ من الميزانية البرنامجية، التشييد والتعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة الرئيسية.

الجدول ٢

الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني ونسبة إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة حسب مركز العمل

مركز العمل	الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني، في الفترة من عام ٢٠١٨ إلى عام ٢٠٣٧ (بـدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال الإجمالية (بـدولارات الولايات المتحدة)	معدل إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة السنوية على أساس تكلفة الاستبدال الإجمالية (نسبة مئوية)	تكلفة الاستبدال (بـدولارات الولايات المتحدة)	نسبة إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة السنوية على أساس تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (نسبة مئوية)
(أ)	(ب)	(أ)/(ب) × ١٠٠	(ج)	(أ)/(ج) × ١٠٠	
مقر الأمم المتحدة	٥٤٠ ٦٥٥ ١٠٥	١ ٨٠١ ٢٤١ ٢١٤	١,٥٠	١ ٤٩٩ ٠٧٠ ٨٦٩	١,٨٠
مكتب الأمم المتحدة في جنيف	٢١٥ ٩٨٧ ٣٦٢	٩٦١ ٣٢٦ ٤٦٥	١,١٢	١ ٨٦ ٨٨٢ ٢٥٦	٥,٧٨
اللجنة الاقتصادية لأفريقيا	١٦٦ ٧٥٠ ٨٦٤	٣١٣ ٣١٢ ٦٧٨	٢,٦٦	١٣٨ ٨٤٦ ٠٠٤	٦,٠٠
مكتب الأمم المتحدة في نيروبي	٢٥٧ ٤٨٤ ٨٨٩	١٥٢ ٣٠٨ ٥٣٥	٨,٤٥	٩٠ ٩٩٢ ٠٦٢	١٤,١٥
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ	٧٨ ٦٩٩ ١٣١	١٤٠ ٢٠٠ ٤٨٧	٢,٨١	٧٥ ٣٠٦ ٧٤١	٥,٢٣
اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي	٣٤ ٩١٩ ٩٣١	٥٤ ٢٣١ ١٤٢	٣,٢٢	١٧٧ ٥٧٦ ٦٩٥	٩,٨٣
مكتب الأمم المتحدة في فيينا	٣١ ٠٧٤ ٣٣٠	٢٢١ ٣٥٧ ٣٥٠	٠,٧٠	٨٧ ٩٩٤ ١٨٠	١,٧٧
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا	-	٦٢٤ ٣٨١	-	٥٨٦ ١٢٤	لا ينطبق
المجموع	١ ٣٢٥ ٥٧١ ٦١٢	٣ ٦٤٤ ٤٦٠ ٢٥٢	١,٨٢	٢ ٠٩٧ ٤٣٥ ٩٣١	٣,١٦

٥٩ - في الجدول ٢ أعلاه، يعكس مجموع الاحتياجات المتعلقة بصيانة المباني حسب مركز العمل الاحتياجات المتوقعة خلال فترة العشرين عاما. وتقدر قيمة حافظة الممتلكات في كل مركز عمل على أساسين هما: تكلفة الاستبدال الإجمالية وتكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك. وتعرّف تكلفة الاستبدال الإجمالية بأنها تكلفة إعادة بناء/استبدال الممتلكات على أساس كونها ممتلكات جديدة، في حين أن تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك هي القيمة بعد خصم الاستهلاك (انظر الفقرة ٦٤).

باء - النفقات الرأسمالية القريبة الأجل والمشاريع الأخرى

٦٠ - يرد في الشكل ١ موجز للمشاريع المحددة لتنفيذها في غضون السنوات العشر الأولى من استعراض السنوات العشرين. وتبين الأجزاء من ١ إلى ٣ من الشكل المشاريع التي قدمت فعلا إلى الجمعية العامة ويجري تنفيذها أو يجري النظر فيها حاليا.

٦١ - أما الجزء ٤ من الشكل فيبين المشاريع المتوقعة في أديس أبابا وبانكوك وسانتياغو ونيروبي. وترد المشاريع تحت عناوين تمثل الهدف الرئيسي لمشروع معين، بما في ذلك سلامة الأرواح، وتحديث قيمة الممتلكات والحفاظ عليها، والأهداف البرنامجية. وعلى الرغم من أن المشروع قد ينطوي على أكثر من منفعة واحدة أو هدف واحد، فقد اعتُبر لأغراض عملية التقييم الحالية أن لكل مشروع هدفا رئيسيا وحيدا، على النحو المبين أدناه:

(أ) سلامة الأرواح: استيفاء معايير الصناعة ذات الصلة بمسائل الصحة والسلامة، بما في ذلك الإصلاحات الهيكلية) لتوقي الزلازل والسلامة من الحرائق:

١' الإصلاحات الهيكلية والمتعلقة بسلامة الأرواح في برج أمانة اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ؛

٢' الإصلاحات الهيكلية والمتعلقة بسلامة الأرواح في برج مبنى المكاتب القديم في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا؛

(ب) تحديث قيمة الممتلكات والحفاظ عليها: تحديث نظم المباني الرئيسية المتقدمة من أجل استيفاء معايير الصناعة والاستعاضة عن المباني وفقا لنهج دورة الحياة للحفاظ على قيمة الممتلكات:

١' استبدال أبنية المكاتب القديمة (الأبنية من A إلى J في مكتب الأمم المتحدة في نيروبي؛

٢' استبدال البنية التحتية للموقع في مكتب الأمم المتحدة في نيروبي؛

٣' تجديد المبنى الشمالي في اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي؛

(ج) الأهداف البرنامجية: التجاوب مع تغير احتياجات العملاء:

١' تجديد مبنى المكتبة ومبنى الكافيتريا في اللجنة الاقتصادية لأفريقيا؛

٢' توسيع مرافق المؤتمرات في مكتب الأمم المتحدة في نيروبي؛

٦٢ - ويرد في الشكل أدناه موجز لمشاريع التشييد المعتمدة والجارية، والمشاريع الأخرى المقترحة وقيد التداول التي ستدار داخليا أو خارجيا ومشاريع التشييد المتوقعة المنبثقة عن الاستعراض، بما يشمل تقدير التكاليف الأولية والجداول الزمنية لكل منها.

الشكل ١

مشاريع الإنفاق على المباني في الأجل القريب وغيرها من المشاريع

الجدول الزمني المتوقع للفترة ٢٠١٣-٢٠٢٧

التتابع والتكلفة، لكل سنة (بملايين دولارات الولايات المتحدة)

المشروع	التكلفة الكلية (بملايين دولارات الولايات المتحدة)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
١ - مشاريع التشييد المعتمدة والمجارية																
المقر - المخطط العام لتجديد مباني المقر																
مكتب الأمم المتحدة في جنيف - الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث																
الآلية الدولية لتصرف الاعمال المشقة للمحكمتين الجنائيتين، أروشا، جمهورية تنزانيا المتحدة - أعمال تشييد جديدة	8.3															
اللجنة الاقتصادية لأفريقيا - تشييد مرافق جديدة للمكاتب	15.3															
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب اسيا - مبنى الأمم المتحدة، تخفيف آثار عصاف الأعنفجارات	5.7															
اللجنة الاقتصادية لأفريقيا - تجديد قاعة أفريقيا	56.9															
٢ - مشاريع التشييد المقترحة وقيد التداول																
خيارات الإيواء الطويل الأجل في مقر الأمم المتحدة																
المرج الشمالي (التقييم/الخيار ١)																
٣ - مشاريع التشييد المقترحة وقيد التداول الممولة خارجيا																
خيارات الإيواء الطويل الأجل في مقر الأمم المتحدة																
المرج الشمالي (التقييم/الخيار ٢)																
مبنى DC-5 (الاستئجار بغرض التملك/الخيار ٣)																
٤ - مشاريع التشييد المتوقعة																
سلامة الأرواح																
اللجنة الاقتصادية لأفريقيا - مبنى المكاتب القديم																
المشاريع المقترحة	13.7															
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ - برج الأمانة																
التكلفة المقدرة	26.2															
التحديث																
مكتب الأمم المتحدة في نيروبي - الأبنية من A إلى J																
التكلفة المقدرة	38.8															
مكتب الأمم المتحدة في نيروبي - البنية التحتية للموقع																
التكلفة المقدرة	18.9															
اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي - المبنى الشمالي																
التكلفة المقدرة	7.2															
الأهداف البرنامجية																
اللجنة الاقتصادية لأفريقيا - الكافتيريا والمكتبة																
التكلفة المقدرة	9.6															
مكتب الأمم المتحدة في نيروبي - قاعة المؤتمرات الغربية																
التكلفة المقدرة	7.0															
مكتب الأمم المتحدة في نيروبي - قاعة المؤتمرات الشرقية																
التكلفة المقدرة	6.4															
الأعمال الجارية - برنامج التشييد والتعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة الرئيسية (الباب ٣٣ من الميزانية البرنامجية)																
مجموع التكاليف المقدرة																

مفتاح الشكل:

□ مرحلتا التخطيط والتصميم

■ مرحلة التشييد

▨ مرحلة تنفيذ المشاريع التي لم تعتمد بعد

▨ مرحلة تخطيط المشاريع التي لم تعتمد بعد

جيم - دواعي إعادة الرسملة التدريجية في المستقبل

٦٣ - بعد الانتهاء من مشاريع التشييد القريبة الأجل والمشاريع الأخرى المتوقعة لفترة العشرين عاما والمبينة في الشكل أعلاه، وبعد تحسين المرافق أو تشييد مرافق جديدة (عقب انتهاء المخطط العام لتحديد مباني المقر، والاستعراض الاستراتيجي للمرافق في جنيف، ومرافق المكاتب الجديدة في أديس أبابا ونيروبي)، يمكن تنفيذ خطة لإعادة الرسملة التدريجية للمنظمة على أساس منهجية الاستبدال المستند إلى دورة الحياة.

٦٤ - وباستخدام هذا الأساس المنطقي من منظور الميزنة المستقبلية المتعلقة بالأصول الثابتة، فإن صلاحية المباني لمدة ٥٠ عاما تعني أنه ينبغي إعادة رسملة هذه المباني مرة كل ٥٠ عاما على الأقل. ويعني ذلك فعلا أنه ينبغي إدراج ٥٠/١ من تكلفة الاستبدال الإجمالية في ميزانية كل سنة من أجل إعادة الرسملة، ومن هنا جاءت نسبة الـ ٢ في المائة التي تناولها التقرير السابق^(٢) والتي تمثل معدل إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة السنوية.

٦٥ - ومن المتوقع أن تلزم إعادة رسملة المبنى مرة على الأقل قبل انتهاء فترة صلاحيته بشرط أن تظل هناك حاجة إليه بعد انتهاء فترة صلاحيته، كما هو الحال بالنسبة لجميع المباني التي تستخدمها المنظمة. والوضع الأمثل هو أن تتم إعادة الرسملة هذه تدريجيا خلال فترة من الزمن، ولكنها يمكن أن تحدث مرة واحدة في مشروع استبدال واحد.

٦٦ - واستنادا إلى الدروس المستفادة من مشاريع التشييد التي اضطلعت بها المنظمة مؤخرا، كما ورد في المرفق الثاني، واستنادا إلى نتائج المرحلتين ٢ و ٣ من الاستعراض، يوصي الأمين العام بإعادة رسملة الأصول تدريجيا خلال فترة من الزمن لأنها تحقق الأغراض التالية:

(أ) تُطيل فترة صلاحية الأصول وتقلل من الحاجة إلى ضخ استثمارات كبرى في تحسين الأصول/القيام بعمليات استبدال؛

(ب) تحافظ على صلاحية الأصول للغرض المنشود منها، وتؤدي إلى تحسن أدائها خلال مدة صلاحيتها؛

(ج) تقلل تكاليف استمرار تشغيل الأصول مقارنة بحالة ترك الأصول تعمل حتى تتعطل ثم استبدالها؛

(٢) قد يلزم أن يكون معدل إعادة الاستثمار في أعمال الصيانة لموقع معين أكبر من ٢ في المائة خلال السنوات القليلة القادمة لأن هناك عدة مبان تشرف فترات صلاحيتها على الانتهاء.

(د) توفر استراتيجية أفضل لإدارة المخاطر، لما تتيحه من إمكانية تحديد احتياجات المرافق قبل حدوث أي تعطل هائل؛

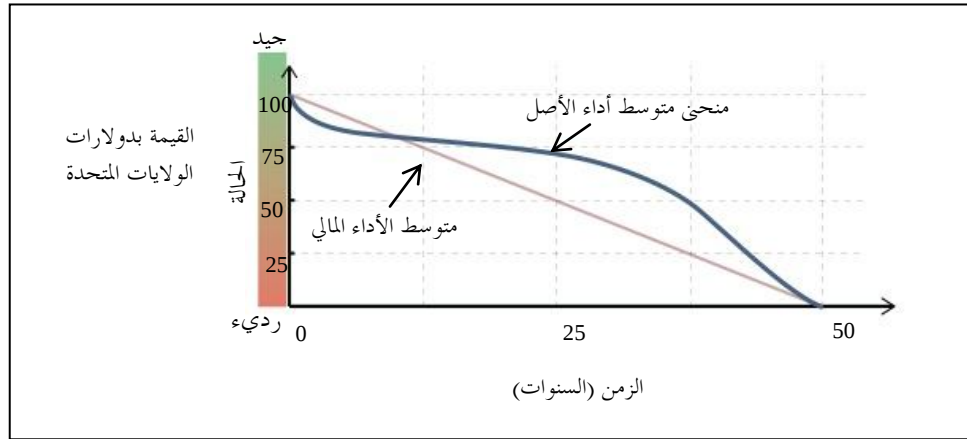
(هـ) توفر في التكاليف الإضافية/التبعية الراجعة إلى تنفيذ مشاريع واسعة النطاق، مثل تكاليف الأماكن المؤقتة والانقطاع في استمرارية تصريف الأعمال والمخاطر المتأصلة في المشتريات الضخمة/أعمال التشييد الواسعة النطاق.

مثال على إعادة رسملة الأصول

٦٧ - في المثال التالي، تبلغ مدة صلاحية مبنى تقدر قيمته بمبلغ ١٠٠ مليون دولار ٥٠ عاما. وفي حين أن قيمة المبنى تُستهلك بنسبة ثابتة بمعدل ٢ في المائة في السنة، فإن الأداء الفعلي للمبنى يتبع منحنى حيث يظل معدل أداء المبنى في النصف الأول من عمره مرتفعا نسبيا، في حين ينخفض الأداء انخفاضاً حاداً في النصف الثاني (الشكل ٢). ويبين الشكلان ٣ و ٤ خيارين لإعادة رسملة المباني، إما بتركها تتدهور حتى تتعطل، فتتطلب استثماراً أكبر يُضخ مرة واحدة (الشكل ٣)، أو الحفاظ على أداء المبنى وقيمه باستمرار إعادة الاستثمار فيه اعتباراً من النصف الأول من عمره النافع، مما يؤدي إلى انخفاض التكلفة الإجمالية (الشكل ٤).

الشكل ٢

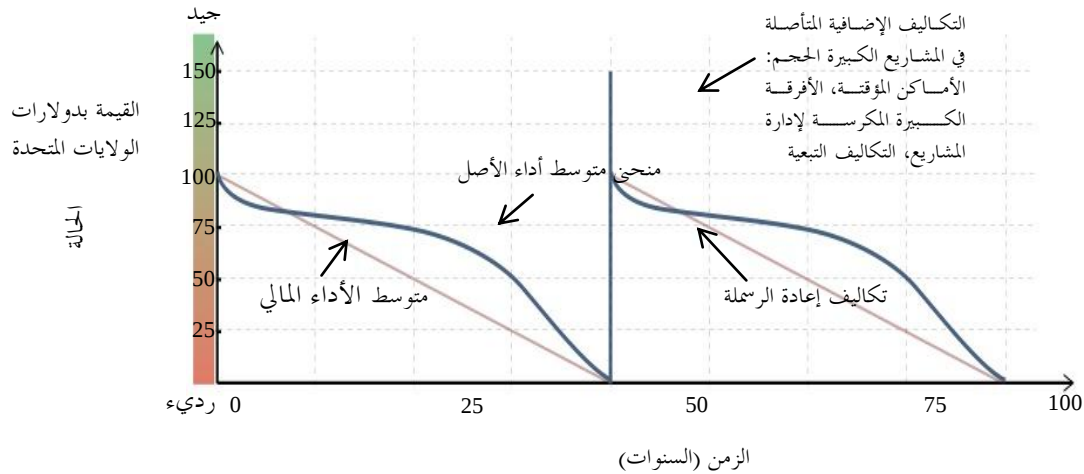
أداء الأصول على مر الزمن



الشكل ٣

الخيار ١: إعادة رسملة الأصل في نهاية مدة صلاحيته (التشغيل حتى التعطل)

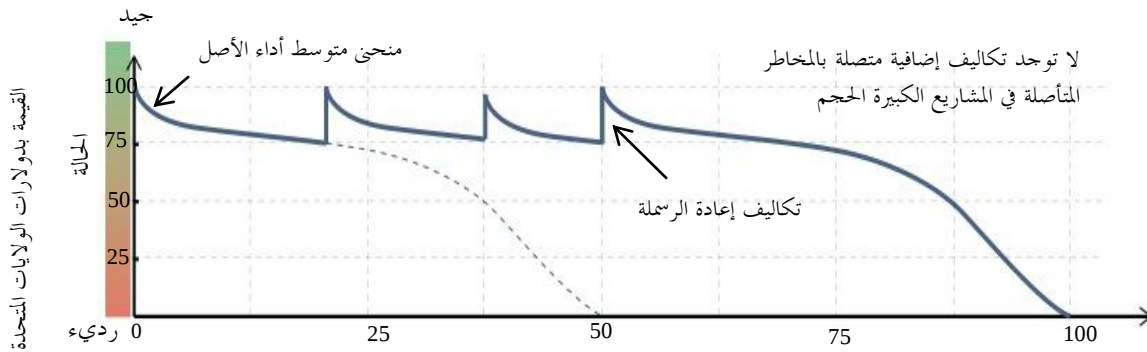
بمجموع الاستثمارات في هذا الخيار: ١٥٠ مليون دولار



الشكل ٤

الخيار ٢: إعادة رسملة الأصل تدريجياً خلال النصف الأول من مدة صلاحيته

بمجموع الاستثمارات في هذا الخيار: ٦٥ مليون دولار



سادسا - الخطوات التالية

٦٨ - تشمل الخطوات التالية من الاستعراض الاستراتيجي للمرافق ما يلي:

- (أ) الانتهاء من إعداد قاعدة البيانات المركزية للمشاريع وتدريب الموظفين في المقر والمكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية في عام ٢٠١٥؛

- (ب) إنشاء آلية لضمان نقل البيانات بفعالية إلى نظام أوموجا؛
- (ج) إنشاء آلية تتيح استعراضات النظراء ودعم المكاتب الموجودة خارج المقر واللجان الإقليمية في التخطيط وتقدير التكاليف وتنفيذ المشاريع المتوسطة الحجم المعتمدة المنبثقة عن الاستعراض؛
- (د) استمرار توفير التوجيه والدعم التقنيين لمشاريع التشييد المتوسطة الحجم الجارية؛
- (هـ) وضع أداة لرصد التعديلات والتحسينات وأعمال الصيانة الرئيسية الجارية المضطلع بها في إطار الباب ٣٣ من الميزانية البرنامجية.

سابعاً - الإجراءات الموصى بأن تتخذها الجمعية العامة

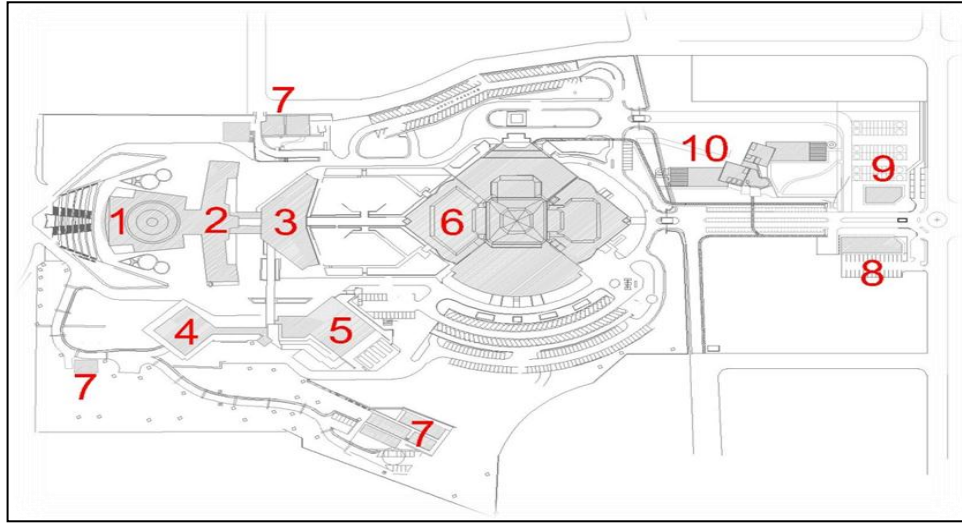
٦٩ - توصى الجمعية العامة بأن:

- (أ) تحيط علماً بهذا التقرير؛
- (ب) تطلب إلى الأمين العام أن يقدم إلى الجمعية العامة، في الجزء الأول من دورتها السبعين المستأنفة، تقريراً عن البرنامج الطويل الأجل لصيانة المباني (٢٠١٨-٢٠٣٧)، يتضمن معلومات مفصلة عن المشاريع الأولية المقررة وتقديرات التكاليف ذات الصلة.

المرفق الأول

لمحة عامة عن عقارات الأمانة العامة للأمم المتحدة

ألف - اللجنة الاقتصادية لأفريقيا



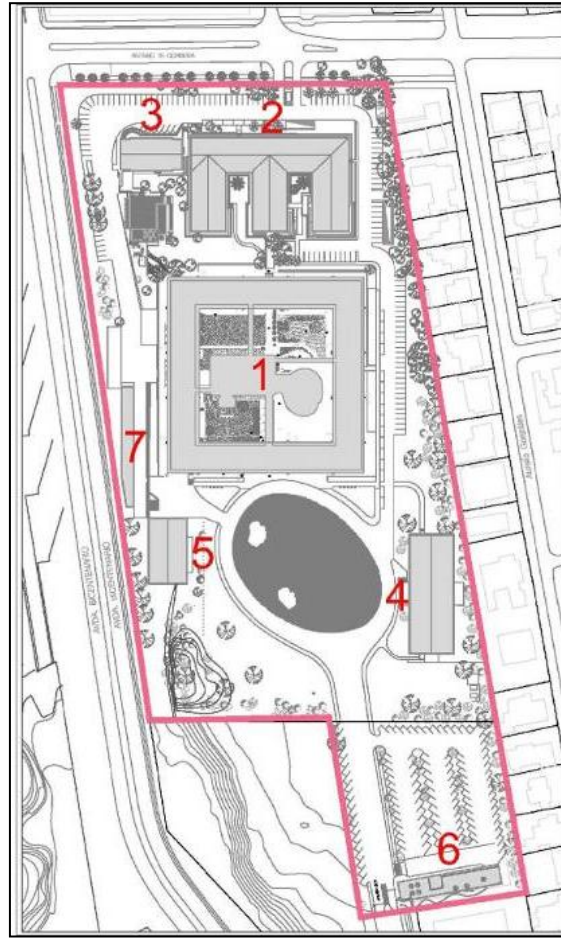
نوع/اسم الأصل	سنة التشييد أو أعمال التجديد الرئيسية	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني						
١ - قاعة أفريقيا	١٩٦١	٧	٦٥٧٦	١٤٩٤٠٤٧٥	٢٩٨٥١٠٧	٨٠
٢ - مبنى المكاتب القديم	١٩٦١	٧	١٠٦١٢	٢١٢٥٤٠٣٢	٣٨٩٤٨٠١	٨٢
٣ - مبنى المكاتب الملحق	١٩٧٦	١٣	٢٠٨٩٥	٤٠٢٨٣٢٦٢	١٣٩٥٨١٥١	٦٥
٤ - مبنى المكتبة	١٩٧٦	١٣	٥٦٦٤	٧٧٢٣٤٨٧	٢٤١٤٣٦٢	٦٩
٥ - مبنى الكافيتريا	١٩٧٦	١٣	٥٢٧٠	٦٥٩٨٥١٤	٢٠٦٢٦٩٥	٦٩
٦ - مركز مؤتمرات الأمم المتحدة	١٩٩٦	٣٣	٤٤٤٨٨	١٦٤٦٦٢١٠٠	٧١٣٩٧٤٨٧	٥٧
٧ - البيت الأخضر	٢٠٠٤	١٣	٢٧٤	٣٥٣٠٠٠	٢١٦٣٨٩	٣٩
٨ - مبنى تسجيل أعضاء الوفود	٢٠٠٥	٣٣	٧١٤	٦٦١٥٠٠	٤٣١١٠٠	٣٥
٩ - مبنى تسجيل البريد	٢٠٠٦	٣٣	٧٢٠	٦٦٧٠٠١	٤٦٠٤٩٨	٣١
١٠ - مبنى المكاتب الجديد	٢٠١٤	٥٠	١٣٨٦١	١٥٣٢٢٥٠٠	١٥٣٢٢٥٠٠	-
المجموع الفرعي - الأصول من المباني						
	-	-	١٠٩٠٧٤	٢٧٢٤٦٥٨٧١	١١٣١٤٣٠٩٠	٥٨

نوع/اسم الأصل	سنة التشييد أو أعمال التجديد الرئيسية	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من الهياكل الأساسية						
الطاقة	-	-	-	٥ ٦٠٧ ٩٠٢	٣ ١٩٩ ٥٣٦	٤٣
الحماية	-	-	-	١٥ ٠٣٨ ١٢٧	٩ ١٨٩ ٥٦٣	٣٩
النقل	-	-	-	٨ ٣٧٦ ٩٣٨	٤ ٩٨٩ ١٥٠	٤٠
إدارة المياه	-	-	-	٣٩٩ ٨٤٠	٣٢٧ ٨٦٥	١٨
المساحات الخضراء	-	-	-	١١ ٤٢٤ ٠٠٠	٧ ٩٩٦ ٨٠٠	٣٠
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية						
	-	-	-	٤٠ ٨٤٦ ٨٠٧	٢٥ ٧٠٢ ٩١٤	٣٧
المجموع	-	-	-	٣ ١٣٣ ١٢ ٦٧٨	١ ٣٨٨ ٤٦ ٠٠٤	٥٦

المباني المستأجرة

نوع/اسم الأصل	نوع الإيجار	تاريخ بدء الإيجار	إجمالي المساحة الداخلية (بالمتر المربع)
المكاتب دون الإقليمية			
شمال أفريقيا: الرباط	تبرع/حق الانتفاع	١٥ شباط/فبراير ٢٠٠٩	١ ٠٠٠,٠٠
غرب أفريقيا: نيامي	تبرع/حق الانتفاع	٢٠ تشرين الثاني/نوفمبر ١٩٦٣	٨٠١,٠٠
وسط أفريقيا: ياوندي	تبرع/حق الانتفاع	٨ أيار/مايو ١٩٩٦	١٩٤,٩٢
شرق أفريقيا: كيغالي	تبرع/حق الانتفاع	٢١ أيلول/سبتمبر ١٩٩٨	١ ١٨٩,٠٠
الجنوب الأفريقي: لوساكا	تبرع/حق الانتفاع	١ تشرين الثاني/نوفمبر ١٩٧٧	٢٨٢,٠٠

باء - اللجنة الاقتصادية لأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي



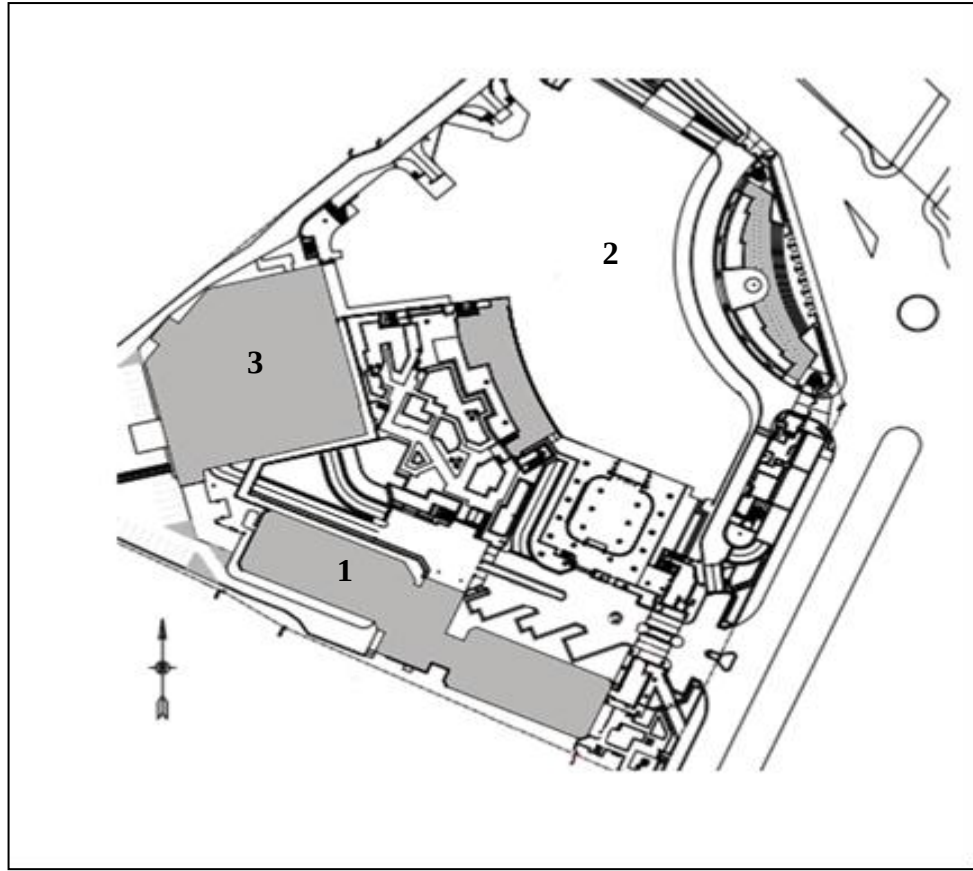
نوع/اسم الأصل	سنة المتبقي التشييد (بالسنوات)	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني						
١ - المبنى الرئيسي	١٩٦٦	٢٥	١٤٦٥٠	٣٥٤٩٩١٩٩	٩٩١١٥٥٠	٧٢
٢ - المبنى الشمالي	١٩٨٩	٢٥	٢٦٦٨	٣٦٤٥٢٥٥	٢١٦٨٥٣٤	٤١
٣ - مبنى الطباعة	١٩٨٩	٢٥	٩٧٠	٢٠٣٠٧٢٣	٨٠٩٠٣٦	٦٠
٤ - مبنى مركز أمريكا اللاتينية للتوثيق الاجتماعي والاقتصادي	١٩٧٥	٢٥	١٤٨٦	٣٠٩٥٥٣٧	٧١٩٣٤٤	٧٧
٥ - قاعة المحاضرات	١٩٨٣	٢٥	٦٤٤	١٠٩٣١٨٥	١٣٦٩٥٠	٨٧
٦ - مبنى الأمن	٢٠٠٧	٢٥	٤٩٩	١٠٤٥٩٩٦	٨٤٣٠٩٦	١٩
٧ - المبنى الفرعي	١٩٩٢	٢٥	٢٥٨	٥٣٧٨٤١	١٩٦٢١٧	٦٤

نوع/اسم الأصل	العمر النافع سنة المتبقية التشييد (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
٨ - الكافيتريا	٢٠١٣	٤٠	٦٨٧	١١٢٠ ٦٥٣	١١٤٤ ٤٨٦
٩ - المرآب	٢٠٠٤	٤٠	٣٥٥٣	١١٧٨ ٢٤٢	٩١٠ ٣٥٢
المجموع الفرعي - الأصول من المباني	-	-	٢٥٤١٥	٤٩٢٤٦ ٦٣١	١٦٨٣٩ ٥٦٥
الأصول من الهياكل الأساسية					
الطاقة	١٩٨٠	-	-	٢٠٨٥ ٢٦٣	٧٤٣ ٧٤٣
الحماية	١٩٧٨	-	-	٤٧٢ ٤٩٨	٧٦ ٤٢٤
إدارة المياه	١٩٦٩	-	-	١٧٠٣ ٦٩٧	٩٧ ٩٦٣
المساحات الخضراء	١٩٧٢	-	-	٧٢٣ ٠٥٣	-
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية	-	-	-	٤٩٨٤ ٥١١	٩١٨ ١٣٠
المجموع	-	-	-	٥٤٢٣١ ١٤٢	١٧٧٥٧ ٦٩٥

المباني المستأجرة

نوع/اسم الأصل	نوع الإيجار	تاريخ بدء الإيجار	إجمالي المساحة الداخلية (بالمتر المربع)
المكاتب دون الإقليمية			
المكسيك: مدينة مكسيكو	تجاري	١ حزيران/يونيه ٢٠١١	١ ٩٩٥,٠٠
منطقة البحر الكاريبي: بورت أوف سين	تجاري	١١ نيسان/أبريل ٢٠١١	١ ٤٣٧,٠٠
بوغوتا	تجاري	١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٦	٢١٥,٩٨
برازيليا	تبرع/حق الانتفاع	١ نيسان/أبريل ٢٠١٢	٦٨٩,٧٧
بوينس آيرس	تجاري	١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٩	٤٨٧,٠٠
مونتيفيديو	تجاري	١ كانون الثاني/يناير ٢٠٠٨	٢٩٧,٠٠
واشنطن العاصمة	تجاري	١٤ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١	٣٧٢,٠٠

جيم - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ



نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقية (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات القيمة الولايات المتحدة) (النسبة المئوية)	الانخفاض في
الأصول من المباني						
١ - مبنى الأمانة	١٩٧٥	٢٠	٢٩ ٥٣٢	٤٢ ٨٤٧ ٤٤٧	٢٥ ٥٤٦ ٦٢٤	٤٠
٢ - مركز مؤتمرات الأمم المتحدة	١٩٩٣	٢٠	٥٠ ٧٣٠	٧٣ ٦٠٣ ٢٤٤	٣٦ ١١٩ ٦٢٢	٥١
٣ - مبنى الخدمات	١٩٧٥	٢٠	١٩ ٧٢٧	٢٣ ٧٤٩ ٧٩٦	١٣ ٦٤٠ ٤٩٥	٤٣
المجموع	-	-	٩٩ ٩٨٩	١٤٠ ٢٠٠ ٤٨٧	٧٥ ٣٠٦ ٧٤١	٤٦

المباني المستأجرة

نوع/اسم الأصل	نوع الإيجار	تاريخ بدء الإيجار	إجمالي المساحة الداخلية (بالمتر المربع)
المكاتب دون الإقليمية - الأصول من المباني			
المحيط الهادئ: سوا	تجاري	١ حزيران/يونيه ٢٠٠٩	٣٨٤,١٢
شرق وشمال شرق آسيا: إنشيون، جمهورية كوريا	تبرع/حق الانتفاع	١٧ أيار/مايو ٢٠١٠	١ ٤٠٠,٠٠
شمال ووسط آسيا: ألماتي، كازاخستان	تبرع/حق الانتفاع	١ أيلول/سبتمبر ٢٠١٢	١٣٣,٠٠
جنوب وجنوب غرب آسيا: نيودلهي	تبرع/حق الانتفاع	١ آب/أغسطس ٢٠١١	٢ ٨٩٠,٠٠
مركز آسيا والمحيط الهادئ للهندسة والآليات الزراعية: بيجين	تبرع/حق الانتفاع	١ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠٠٣	١ ٣٧٠,٧١
مركز آسيا والمحيط الهادئ للتدريب على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات لأغراض التنمية: إنشيون، جمهورية كوريا	تبرع/حق الانتفاع	١٦ حزيران/يونيه ٢٠٠٦	١ ٦٠٠,٠٠
مركز تسخير الزراعة المستدامة من أجل التخفيف من وطأة الفقر: بوغور، إندونيسيا	تبرع/حق الانتفاع	١ كانون الثاني/يناير ١٩٨١	٧ ٨٢٢,٠٠
مركز آسيا والمحيط الهادئ لنقل التكنولوجيا: نيودلهي	تبرع/حق الانتفاع	١ آب/أغسطس ٢٠١١	٢ ٨٩٠,٠٠
المعهد الإحصائي لآسيا والمحيط الهادئ، طوكيو	تبرع/حق الانتفاع	١ كانون الأول/ديسمبر ١٩٩٩	١ ٤٨٠,٦١

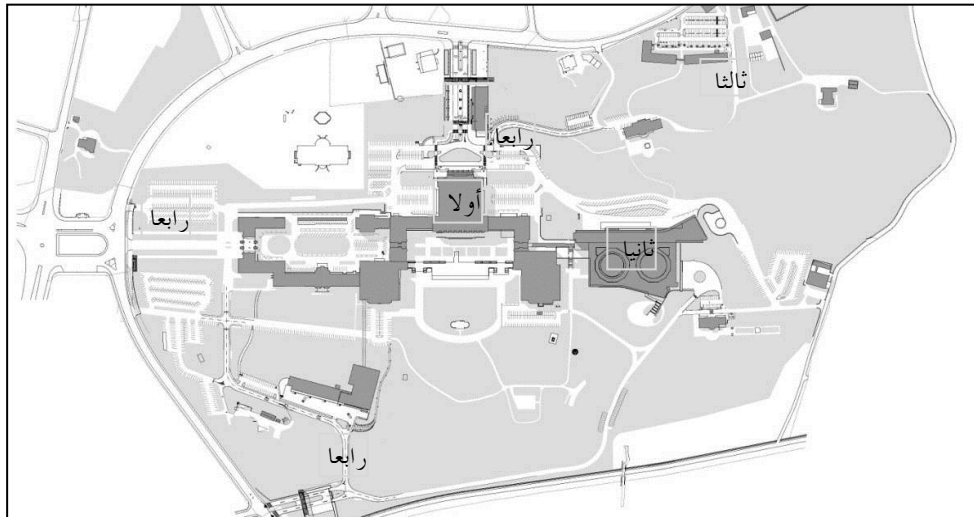
دال - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

نوع/اسم الأصل	سنة التقييم (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم القيمة (النسبة المئوية)	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)
الأصول من الهياكل الأساسية					
الحماية	٢٠١٣	١١	٦٢٤ ٣٨١	٥٨٦ ١٢٤	٦
المجموع	-	-	٦٢٤ ٣٨١	٥٨٦ ١٢٤	٦

المباني المستأجرة

نوع/اسم الأصل	نوع الإيجار	تاريخ بدء الإيجار	إجمالي المساحة الداخلية (بالمتر المربع)
مقر اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا ووكالات مختلفة	ترع/حق الانتفاع	١٥ أيلول/سبتمبر ١٩٩٧	٤٣ ٥٥٤,٠٠
مركز التكنولوجيا من أجل التنمية التابع للجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا: عمان	ترع/حق الانتفاع	٢٣ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٠	٢١٦,٠٠

هاء - مكتب الأمم المتحدة في جنيف

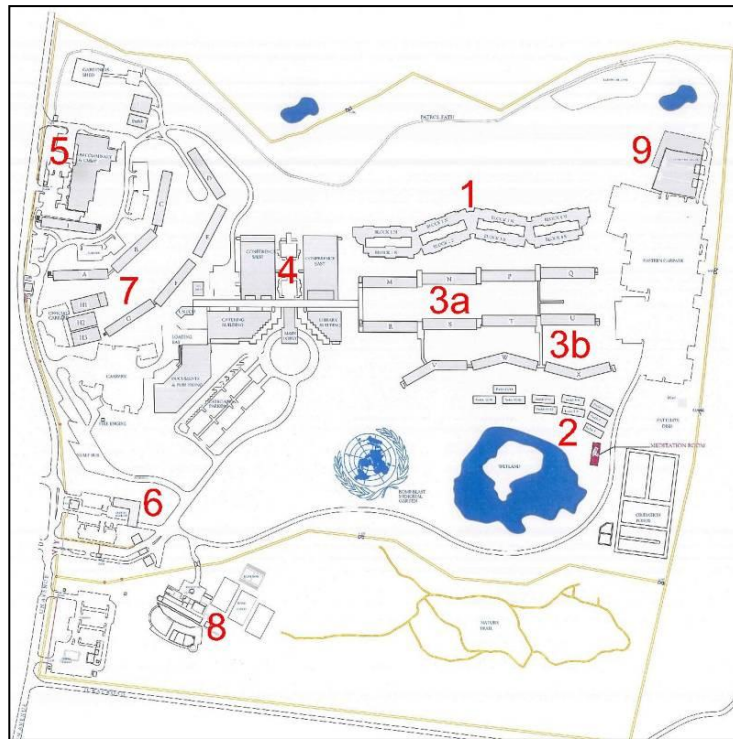


نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني						
أولاً - قصر الأمم						
١ - المبنى A	١٩٣٧	٤	٥٩ ٣٧٣,٥٠	٢٦٣ ١١٢ ٠٠٠	١٩ ٩٦٩ ١٤٧	٩٢
٢ - المبنى B	١٩٣٧	٢	٢٥ ١٦٤,٦٦	٩٩ ٨٢٥ ٠٠٠	٣ ١٤٨ ٤٠٢	٩٧
٣ - المبنى C	١٩٣٧	٢٢	٢٠ ٣٣١,٥٤	٨٠ ٩٢١ ٠٠٠	٣٦ ٢٨٠ ٤١٧	٥٥
٤ - المبنى D	١٩٥٢	٣	٤ ٩١٣,٠٣	٢٠ ١٧٧ ٠٠٠	١ ٢٢٩ ٢٥٩	٩٤
٥ - المبنى S	١٩٣٧	١٥	٢٦ ٦٠٩,٦٣	١٠٤ ٠٤٠ ٠٠٠	٣٢ ٠٠٣ ٠١٠	٦٩

نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
ثانيا - المبني E						
٦ - المبني E أسفل الطابق الرابع	١٩٧٣	١٢	١٠٠ ٨٢١,٤٥	٢٢٢ ٥٢٧ ٠٠٠	٥١ ٥١١ ١٧٠	٧٧
٧ - المبني E الطابق الرابع وما فوقه	١٩٧٣	٤	١٠٠ ٨٢١,٤٥	٧٥ ٠ ٦٨ ٠٠٠	٦ ٢٧٠ ٣٢٢	٩٢
٨ - المبني E المرآب الكائن تحت الأرض	١٩٧٣	-	٢ ٨٥٣,٠٠	١٢ ٧١٥ ٠٠٠	-	١٠٠
ثالثا - الملحقات والفيلات						
٩ - Passerelle	١٩٧٣	٦	٣٢٣,٠٠	٢ ٥١٤ ٠٠٠	٢٩٥ ٦٦٤	٨٨
١٠ - فيلا لوبوكاج	١٨٢٣	٨	٢ ٤٠٨,٥٢	٧ ٣٣٠ ٠٠٠	١ ١٨٦ ٢٨٧	٨٤
١١ - بافييون لوبوكاج ١	١٩٦٤	١٧	٥٨٧,٠٠	٣ ٠٨٣ ٠٠٠	١ ٠٢٧ ٥١٨	٦٧
١٢ - بافييون لوبوكاج ٢	١٩٦٤	١٧	٦٣٠,٠٠	٣ ٧٧٨ ٠٠٠	١ ٢٥٩ ١٥١	٦٧
١٣ - فيلا لا بيلوز	١٨٥٣	١١	١ ١٤٤,٤٢	٤ ٧٩٥ ٠٠٠	١ ٠٣٦ ٩١١	٧٨
١٤ - Dépendance La Pelouse	١٨٢٠	١٦	١ ٤١٠,٥٩	٤ ٩٢٧ ٠٠٠	١ ٥٣٤ ١٢٥	٦٩
١٥ - فيلا لا فينيتير	١٨٢٠	٣٤	٧٧٤,٠٠	٣ ٦٨٥ ٠٠٠	٢ ٥٠٤ ٤١٣	٣٢
١٦ - المرآب لا فينيتير	١٨٢٠	١٢	١١١,٠٠	٢٩٥ ٠٠٠	٧٢ ٥٩٦	٧٥
١٧ - مركز البريد	٢٠٠٨	٣٩	٢ ٩٥٢,٥٠	١١ ٥٥٤ ٠٠٠	٨ ٩٤٠ ٦٧٩	٢٣
١٨ - مرآب الدراجات	١٩٥٢	٤٨	٥٥٨,٠٦	٤٣٦ ٠٠٠	٤٢٢ ٢١٨	٣
١٩ - شاليه مونتوفو	١٦٢٠	-	٤٩,٠٠	٣٦٥ ٠٠٠	-	١٠٠
٢٠ - La Remise	١٨٢٠	-	٣٣١,٠٠	٢ ٤٠٦ ٠٠٠	-	١٠٠
٢١ - La boîte à thé	١٨٢٠	-	٣٣,٠٠	١٤٢ ٠٠٠	-	١٠٠
٢٢ - L'écurie	١٨٢٠	-	١٣٤,٠٠	١ ١٨١ ٠٠٠	-	١٠٠
٢٣ - L'orangerie	١٨٣٤	٧	١٢٧,٠٠	١ ١٦٧ ٠٠٠	١ ٦٥ ٠٢٥	٨٦
٢٤ - La serre	٢٠٠١	٢٤	١٦١,٠٠	٢٢٤ ٠٠٠	١٠٧ ٥٢٠	٥٢
٢٥ - Villa Les Feuillantines	١٨٢٠	٣٠	٨٨٩,٢٣	٣ ٤٦١ ٠٠٠	٢ ٠٥٤ ١٣١	٤١
٢٦ - Dépendance Les Feuillantines	١٨٢٠	-	١٢٦,٩٠	٣٤٦ ٠٠٠	-	١٠٠
٢٧ - Restaurant Plage de L'ONU	١٩٣٧	٣٦	١٩٦,٠٠	٩٣٥ ٠٠٠	٦٨١ ٤١٢	٢٧
٢٨ - Vestiaires Plage de L'ONU	١٩٣٧	٣٦	٦٥,٥٦	٢٣٤ ٠٠٠	١٦٩ ٣٥١	٢٨
٢٩ - Panneaux solaires toiture	٢٠١٣	٤٨	-	٥٦٠ ٠٠٠	٥٣٧ ٦٠٠	٤
٣٠ - Prise d'air bâtiment 307	١٩٣٧	-	-	١٣٢ ٠٠٠	-	١٠٠
رابعا - البوابات والمباني الأمنية						
٣١ - Chemin de Fer	٢٠٠٦	٣٩	٢٩,٤٣	١ ٠٠٨ ٠٠٠	٧٧٨ ٧١٨	٢٣
٣٢ - Pregny	٢٠٠٦	٣٥	١ ٠٣١,٨٥	١١ ١٩١ ٠٠٠	٧٧٩٦ ٩٦٥	٣٠

نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
Nations - ٣٣	٢٠٠٦	٣٩	٢٩,٦٢	١٧٩٨.٠٠٠	١٣٨٩.٠٢٣	٢٣
المجموع الفرعي - الأصول من المباني	-	-	٣٥٤ ٩٩٠,٩٤	٩٤٥ ٩٣٢.٠٠٠	١٨٢ ٣٧١.٠٣٤	٨١
الأصول من الهياكل الأساسية						
١ - ساحات انتظار السيارات	-	٥	-	٤٦٠.٠٧٥	٤٦٠.٠٧٥	٩٠
٢ - الطرق	-	٥	-	٣٠٥ ١٨٢	٣٠٥ ١٨٢	٩٠
٣ - الدروب	-	٦	-	٣٨٢ ٣٧٠	٤٢٤ ٨٦	٨٩
٤ - السياج المحيط بالمنطقة	-	٢٨	-	٤٧٤ ٣٢٠	٢٦٠ ٨٧٦	٤٥
٥ - نظام كشف المتسللين	-	٢٥	-	٦٨٨٥ ٢٠٧	٣٤٤٢ ٦٠٣	٥٠
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية	-	-	-	١٥٣ ٩٤٤ ٤٦٥	٤٥١١ ٢٢٢	٧١
المجموع	-	-	-	٩٦١ ٣٢٦ ٤٦٥	١٨٦ ٨٨٢ ٢٥٦	٨١

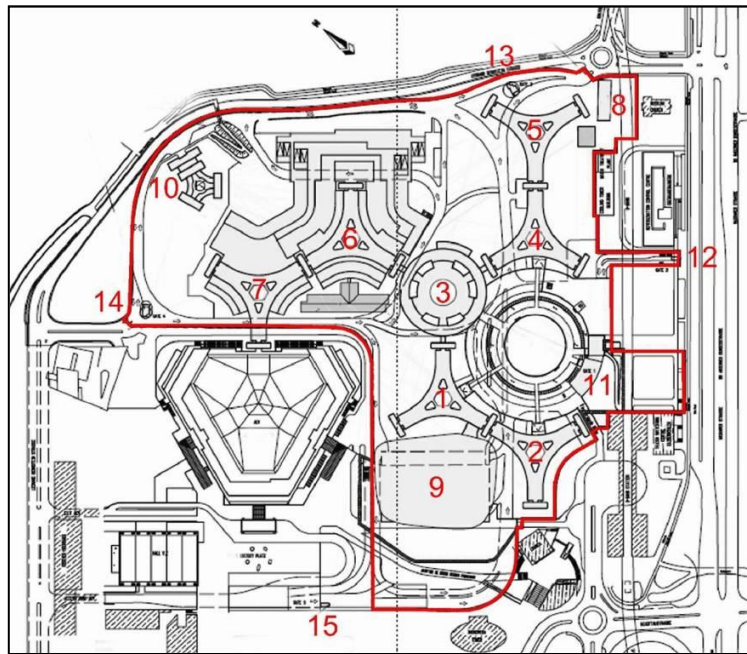
واو - مكتب الأمم المتحدة في نيروبي



نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقية (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني						
١ - مبنى المكاتب الجديد	٢٠١٠	٢٨	٢٥ ٣٦٠	٢٨ ٨١٤ ١٥١	٢٥ ٠٨٣ ١٣٥	١٣
٢ - مباني المكاتب الجاهزة	٢٠٠٩	٢٠	٣ ٦٧٢	١ ٦٩٨ ٥٧١	١ ٢١٣ ٢٦٥	٢٩
٣ أ - أبنية المكاتب M و N و P و Q و R و S و T	١٩٨١	١٠	١٥ ٩٤٤	١٢ ٦٩٨ ٨٣٨	٧ ١٦٤ ٧٧٠	٤٤
٣ ب - أبنية المكاتب U و V و W و X	١٩٩١	١٥	١١ ٠٣٢	١١ ٠٠٤ ٢٦١	٥ ٩٠٤ ٨٨٥	٤٦
٤ - المناطق المركزية						
المكاتب الموجودة على الأسطح	٢٠١٠	١٩	٥٤٧	٣٧٠ ٦٥٧	٣٠٥ ٤٨١	١٨
مبنى المكتبة والمنشورات	١٩٨١	٨	٤ ٥٩٢	٤ ٠٧٢ ١٢١	٢ ١٠٤ ١٦٧	٤٨
مركز المؤتمرات الغربي	١٩٨١	١٣	٥ ٠٠٥	٤ ٧٦٠ ٠٠٩	٢ ٤٦٨ ٧٠٩	٤٨
مركز المؤتمرات الشرقي	١٩٨١	١٥	٤ ٧٧٩	٦ ٧٠٣ ٠٠٠	٣ ٦٦٨ ٦٩٩	٤٥
قاعات المؤتمرات ٩-١٤	٢٠٠٦	١٧	٨٣٧	٧٢٩ ٢٩٧	٤٠٣ ١٠٤	٤٥
الساحة الرئيسية؛ الباحة والسوق ومدخل الوفود؛ مبنى خدمات المطاعم والمولدات والنفايات	١٩٨١	١١	١٤ ٦٠٠	٨ ٦٤٠ ١٨٨	٤ ٣٧٨ ٠٦٨	٤٩
٥ - اتحاد الأمم المتحدة الاتصالي الفيدرالي، جمعية ساكو بالأمم المتحدة ومخازن الدائرة الطبية المشتركة	٢٠٠٥	٢١	٥٧٣	٤١٦ ٥٤٠	٢٧٦ ٠٠٢	٣٤
٥ - المرفق المركزي لإدارة المواد	٢٠٠٦	٢٢	٢ ٨١٥	٢ ٦٢٥ ٧٨٠	١ ٨٦٠ ٤٧٥	٢٩
٦ - مقصورات البوابات وجناح الزوار	٢٠٠٧	٢٢	٩٥٣	١ ٧٣٦ ١٩٣	١ ٣٦٤ ٠٨٦	٢١
٧ - أبنية المكاتب A و B و C و D و E و F و G و H و J	١٩٧٥	١٠	١٢ ١٣٧	١٠ ٠٦٧ ٤٥١	١ ٨٤٧ ٨٨٤	٨٢
٨ - مبنى مركز الأمم المتحدة للترفيه	٢٠٠٤	٢٤	٢ ٦٧٤	٢ ٨٣٧ ٠٤٤	٢ ٣٦٥ ١٣٦	١٧
٩ - مبنى ساحات انتظار السيارات المتعدد الطوابق	٢٠١٠	٢٤	٦ ٩٢٥	٢ ٩٥٦ ١١٠	٢ ٦٧٢ ٤٧٩	١٠
المجموع الفرعي - الأصول من المباني	-	-	١١٢ ٤٤٥	١٠٠ ١٣٠ ٢١١	٦٣ ٠٨٠ ٣٤٥	٣٧
الأصول من الهياكل الأساسية						
الاتصالات	-	٢٠	-	٢٨٢ ٧١٠	٢٢٦ ١٦٨	٢٠
الطاقة	-	١٤	-	٣٢ ١٣٧ ٣٥٩	١٧ ٧٩٥ ٤٦٤	٤٥
الحماية	-	١٩	-	١١٠ ٤٧٣٠	١٠ ٤٩ ٤٩٣	٥

نوع/اسم الأصل	سنة التشييد	العمر النافع المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
النقل	-	١٢	-	٦٧٧٩٨٥٥	٢٨٢٦١١٤	٥٨
إدارة النفايات	-	٣٠	-	٥٢٨٧٠٢٥	٢٥٩٩٦٩٧	٥١
إدارة المياه	-	٢٣	-	٣٢٨٦٥٠٣	١٩٠٣٩٢٩	٤٢
الترفيه	-	٦	-	٩٤٣٦٩٣	٣٥٧٦٨٢	٦٢
المساحات الخضراء	-	٩	-	٢٣٥٦٤٤٩	١١٥٣١٧٠	٥١
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية	-	-	-	٥٢١٧٨٣٢٤	٢٧٩١١٧١٧	٤٧
المجموع	-	-	-	١٥٢٣٠٨٥٣٥	٩٠٩٩٢٠٦٢	٤٠

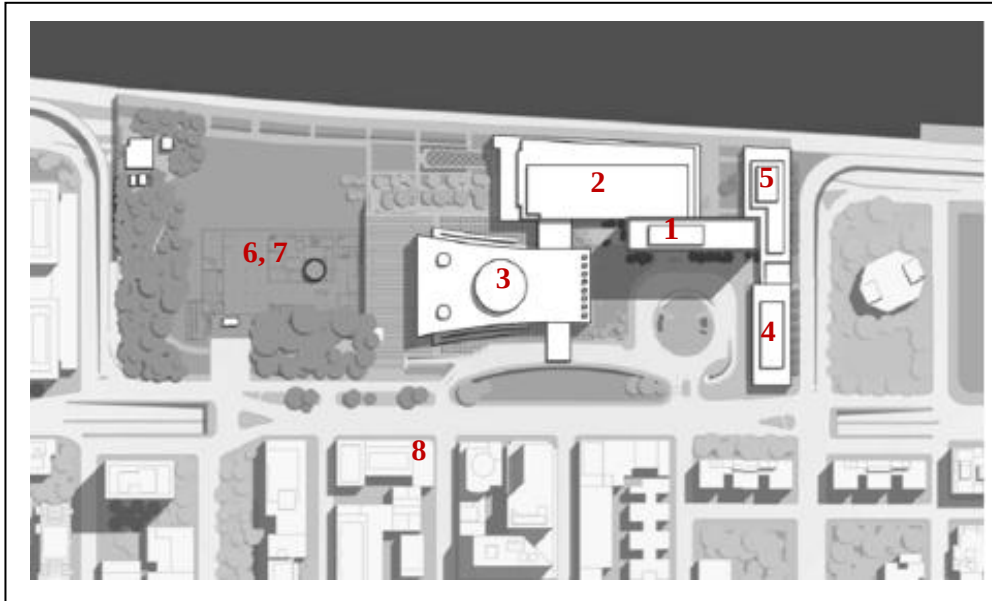
زاي - مكتب الأمم المتحدة في فيينا



نوع/اسم الأصل	العمر النافع سنة المتبقي التشييد (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني					
١ - المبنى A	١٩٧٩	٦٦	٦٧ ٤٨٩,٤٥	١٧٥ ٦٣٤ ٥٨٥	٦١ ٥٤٧ ٠١٥
٢ - المبنى B	١٩٧٩	٦٦	٢٨ ٩١٥,٥٥	٧٤ ٤٠٥ ٠٧٢	٢١ ٧٠٠ ٢٩٩
٣ - المبنى C	١٩٧٩	٦٦	٤٨ ٢٨٢,٨٧	٦٦ ٤٢٥ ٠٣١	٤ ٥٧٩ ٥٢٢
٤ - المبنى D	١٩٧٩	٦٦	٥٤ ٤١٣,٣٦	١٤٩ ٢٢٦ ٩٠٨	٥٥ ٦٧٢ ٥٦٣
٥ - المبنى E	١٩٧٩	٦٦	٣٧ ٩٧٠,٨٥	٩٢ ٥٧٤ ٩٢٩	٢٧ ٨٩٠ ٦٧٤
٦ - المبنى F	١٩٧٩	٦٦	٧٤ ٤٧٨,٧٣	١٧٦ ٨٦٦ ٦٧٠	٨٠ ٠٢٢ ٣٢١
٧ - المبنى G	١٩٧٩	٦٦	٣٢ ٥٧٨,٧٠	٩٨ ٧٥٥ ٧٤٦	٤٦ ٠٤٨ ٨٨٨
٨ - المبنى J	١٩٧٩	-	٨١٩,١٢	-	-
٩ - المبنى M (مركز المؤتمرات)	٢٠٠٩	٩٩	٣٠ ١٣٥,٣٠	٦٥ ٣٧٩ ٨٢٦	٦٣ ٢٧٢ ٤١٦
١٠ - المبنى K (مبنى رعاية الأطفال)	٢٠٠١	٩٠	١ ٤٥٥,٦٨	٢ ٨٧٥ ٧٧٣	١ ٥٩٦ ٥٩٢
١١ - البوابة الأمنية ١	١٩٧٩	٩٩	٦٨٦,٠٦	٢ ٠٨٦ ٥٩٠	٢ ٠١٨ ٦٨٦
١٢ - البوابة الأمنية ٢	١٩٧٩	٦٦	١٩,١٦	٣١ ٠٤٠	١ ١٥٢
١٣ - البوابة الأمنية ٣	١٩٧٩	٦٦	٦٣,٦٨	١٠٣ ١٨٤	٣ ٨٢٨
١٤ - البوابة الأمنية ٤	١٩٧٩	٦٦	٥٩,٢٢	١١٢ ٧٤٢	٤ ١٨٣
١٥ - البوابة الأمنية ٥	١٩٧٩	٦٦	٤٤,٩٣	٧٢ ٨٠٠	٢ ٧٠١
١٦ - موقف السيارات أسفل المناطق المركزية	١٩٧٩	٦٦	١ ٨٠٠,٠٠	٣٢ ٦٩١ ٢٢٠	٣ ٩٧٠ ٨٢٧
١٧ - موقف السيارات أسفل المبنى M	٢٠١٠	٩٩	غير معروف	١٨ ٠١٤ ٧٥٧	١٧ ٥٨٦ ٠٩٢
المجموع الفرعي - الأصول من المباني	-	-	٣٧٩ ٢١٢,٦٦	٩٥٥ ٢٥٦ ٨٧٣	٣٨٥ ٩١٧ ٧٥٩
الأصول من الهياكل الأساسية					
النقل	-	-	-	١٥ ٧٦٩ ٥١٩	١ ٧٣٥ ٢٥٢
المساحات الخضراء	-	-	-	٥ ٤٠٦ ٥٥٩	٤٩٩ ٥٢٧
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية	-	-	-	٢١ ١٧٦ ٠٧٨	٢ ٢٣٤ ٧٧٩
المجموع	-	-	-	٩٧٦ ٤٣٢ ٩٥١	٣٨٨ ١٥٢ ٥٣٨

ملاحظة: على النحو الوارد في الوثيقة A/68/6 (Sect. 33)، تخضع التعديلات والتحسينات في فيينا للاتفاق بين المنظمات الأربع التي يقع مقرها في مركز فيينا الدولي. وتستند مساهمات مكتب الأمم المتحدة في فيينا على أساس حصته الحالية البالغة ٢٢,٦٧٠ في المائة. ولأغراض هذا التقرير، تعتبر القيمة المباشرة لمكتب الأمم المتحدة في فيينا مقومة بمبلغ ٣٥٧ ٣٥٠ دولاراً في شكل تكلفة استبدال إجمالية ومبلغ ١٨٠ ٩٩٤ ٨٧ دولاراً في شكل تكلفة استبدال بعد خصم الاستهلاك، وهو ما يمثل حصة المكتب البالغة ٢٢,٦٧٠ في المائة من القيمة المسجلة لمركز فيينا الدولي.

حاء - مقر الأمم المتحدة



نوع/اسم الأصل	العمر النافع سنة المتبقي (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الأصول من المباني					
١ - مبنى الأمانة العامة	١٩٥٠	٤٩	١١٤ ٤٧٣	٧٨٧ ٤٠٤ ٥٢٥	٧٥٨ ٨٩٢ ٥٨٣
٢ - مبنى المؤتمرات	١٩٥٠	٥٠	٤٢ ٧٠٣	٤٠٨ ٤٦٠ ٢٨٢	٣٩٥ ٠١٩ ٨٧٤
٣ - مبنى الجمعية العامة	١٩٥٠	٥٠	٤٠ ٠٦٦	٨١ ٦٥٢ ١٥٠	٧٧ ٩٧٤ ١١٩
٤ - مكتبة داغ همرشولد	١٩٦٧	١٧	١١ ٠١٣	٩٩ ٤٩٨ ٧٦٥	٣٣ ٨٨٩ ٠٨٧
٥ - مبنى الملحق الجنوبي	١٩٨٢	١٩	٣ ٦٥٠	٣٦ ٥٩٢ ١١٩	١٣ ٧٢٥ ٣٢٧
٦ - مبنى المؤتمرات المؤقت في المرج الشمالي	٢٠٠٩	٣	٢٤ ٦٥١	١٧٣ ٤٩٤ ٢٤٩	٧٤ ٣٥٤ ٦٧٨
٧ - مبنى المرج الشمالي	١٩٨١	٢٠	١٠ ٢٩٧	١١١ ٢٤٤ ١٥٦	٧٧ ٦٢٥ ١٢٢
٨ - مبنى اليونيتار	١٩٤٦	٢٥	٥ ١٤٣	٣٦ ٨٣٩ ٤٢٨	١٨ ٤٦١ ٥٣٥
٩ - ساتون بليس (مقر إقامة الأمين العام)	١٩٢٧	٢٠	١ ٣٠٤	١٣ ٢٣٥ ٥٥١	١٢ ٠٠٢ ٠٩٠
المجموع الفرعي - الأصول من المباني	-	-	٢٥٣ ٣٠٠	١ ٧٤٨ ٤٢١ ٢٢٥	١ ٤٦١ ٩٤٤ ٤١٥
الأصول من الهياكل الأساسية					
الحماية	٢٠٠٦	١٧	-	٣٧ ٧١٢ ٤٨٨	٢٥ ٦٤٤ ٤٩٢
					٣٢

نوع/اسم الأصل	العمر النافع سنة المتبقية التشييد (بالسنوات)	إجمالي المساحة الخارجية (بالمتر المربع)	إجمالي تكلفة الاستبدال (بدولارات الولايات المتحدة)	تكلفة الاستبدال بعد خصم الاستهلاك (بدولارات الولايات المتحدة)	الانخفاض في القيمة (النسبة المئوية)
الطاقة	٢٠٠٨	٢٠	١٥١٠٧٥٠١	١١٤٨١٩٦٢	٢٤
المجموع الفرعي - الأصول من الهياكل الأساسية	-	-	٥٢٨١٩٩٨٩	٣٧١٢٦٤٥٤	٣٠
المجموع	-	-	١٨٠١٢٤١٢١٤	١٤٩٩٠٧٠٨٦٩	١٧

المباني المستأجرة

نوع/اسم الأصل	نوع الإيجار	تاريخ بدء الإيجار	إجمالي المساحة الداخلية (بالمتر المربع)
الأصول من المباني			
مبنى DC-1	تجاري	١ نيسان/أبريل ٢٠٠٨	١٨٢٦١,٥٧
مبنى DC-2	تجاري	١ نيسان/أبريل ٢٠٠٨	٢٨٩٩١,٦٨
مبنى FF	تجاري	١ أيار/مايو ٢٠١٠	١٢٨٤٨,٥٨
مبنى ألبانو	تجاري	١ شباط/فبراير ٢٠٠٨	١٧٣٧٨,٤٤
مبنى Innovation	تجاري	١٠ تموز/يوليه ٢٠٠٨	١٢٣١٩,١٢
مبنى Daily News	تجاري	١ نيسان/أبريل ٢٠٠٧	٢٩٦٢,٧٧
مبنى Alcoa	تجاري	١ آب/أغسطس ٢٠٠٧	٢٨٦٥,٥٩
مبنى Court Square, Long Island City, New York	تجاري	١٤ شباط/فبراير ٢٠٠٨	٧٣٤٦,٦٨
مبنى 3 Corporate Place, Piscataway, New Jersey	تجاري	٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٠٩	٣٦٨,٧٣
مبنى ARMS Warehouse, Long Island City, New York	تجاري	١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٠	٤٦٨٣,٥٢
مبنى JFK International Airport Cargo Building, Jamaica, New York	تجاري	١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٤	١٦,٧٢

المرفق الثاني

الدروس المستفادة من مشاريع التشييد التي اضطلعت بها المنظمة في الآونة الأخيرة

الحوكمة

- ١ - ينبغي إنشاء هيكل تنظيمي وإداري فعال، بتوجيه ودعم من المقر (مكتب خدمات الدعم المركزية) لتيسير تخطيط المشروع وتنفيذه بنجاح.
- ٢ - يجب وضع هيكل حوكمة يتسم بالكفاءة ويكون خاضعا للمساءلة وإعماله في إطار البنية الأولية للمشروع. ويجب أن يكون الهيكل مواكبا لتسارع وتيرة المشروع ومجالات تركيزه. وينبغي أن يقيم تسلسلا واضحا للسلطة يحدد هدف كل عنصر من عناصر الحوكمة ودوره. وعند الاقتضاء، ينبغي تعديل هيكل الحوكمة خلال فترة تنفيذ المشروع لكي يعكس التغيرات التي تطرأ على توصيف مخاطر المشروع في مسار تطوره عبر مختلف مراحله.
- ٣ - وينبغي تحديد أدوار ومسؤوليات موظفي المشروع التابعين للأمم المتحدة والشركة المكلفة بإدارته تحديدا واضحا. وبالإضافة إلى المهام العامة، ينبغي إصدار مهام محددة خاصة بالمشروع المعني. وينبغي أن يكون التكليف بالمهام مستندا إلى مدى توافر الموظفين والمهارات الفردية. وينبغي تحديث المهام بانتظام مع تقدم العمل في المشروع وكما تغيّر ملاك الموظفين.
- ٤ - وينبغي أن يجري في وقت مبكر من مرحلة التخطيط تحديد أدوار ومسؤوليات واضحة لموظفي المشروع المتفرّغين وموظفي إدارة المرافق الحاليين. وينبغي يظل هناك فريق متفرّغ لإدارة المشروع إلى حين انتهاء فترة المسؤولية القانونية عن العيوب (وليس إلى حين انقضاء فترة أعمال التشييد فحسب). وينبغي أن يتمتع الفريق القائم على المشروع بقدر معين من الاستقلال الذاتي، وأن يمتلك في الوقت نفسه القدرة على العمل بشكل سلس مع موظفي إدارة المرافق الحاليين، حسب الاقتضاء، بما في ذلك طلب معلومات عن الظروف الحالية والممارسات الإدارية. وينبغي أن يشارك موظفو إدارة المرافق الحاليون مشاركة مكثفة في وضع معايير التصميم المعماري والهندسي.
- ٥ - ويلزم أن تشارك جميع الجهات الأخرى في الأمانة العامة (الشركاء التنفيذيون، والخبراء المتعاقدون، وجهات التنسيق) مشاركة كبيرة في تنفيذ المشروع. فانخراط شركاء

الأمم المتحدة التنفيذيين (جهات التنسيق لدى إدارات الأمم المتحدة، بما في ذلك جهات تنسيق شؤون الأمن، وتكنولوجيا المعلومات، وخدمات المؤتمرات، والإعلام، وما إلى ذلك) انخراطا مبكرا هو أمر لا بد منه لتحديد/تأكيد أهداف المشروع ووضع معايير تصميمه. وينبغي إبلاغ أصحاب المصلحة بمسؤولياتهم عن المشروع فيما يتعلق بأداء الميزانية وتنفيذ الجدول الزمني.

٦ - وينبغي إنشاء فريق عامل يضم جميع أصحاب المصلحة على الصعيد المحلي، وينبغي المحافظة، قدر الإمكان، على تشكيلته (أي استبقاء نفس الأفراد) في جميع مراحل المشروع.

٧ - وينبغي تشكيل الفريق القائم على المشروع، بما فيه الإدارة الداخلية والشركات المعمارية والهندسية الخارجية، من عدد مناسب من الموظفين من ذوي الخبرة الدولية والمحلية. وينبغي أن تمثل وثائق التصميم انعكاسا دقيقا لأفضل الممارسات والمعايير الدولية السارية، بالإضافة إلى قوانين البناء المحلية، وينبغي أن تأخذ أيضا طرق وممارسات التشييد المحلية في الحسبان.

٨ - ويجب أن يخضع المشروع لحوكمة فعالة في مرحلة التخطيط له لكي يتسنى طمأنة الإدارة العليا بأن التوقعات المتعلقة بالتكاليف والتقدم في التنفيذ هي توقعات دقيقة. وينبغي دعم الإدارة العليا بمشورة خبراء مستقلة عن فريق المشروع. ومن المهم أن يُدار المشروع بدءا من مرحلة التخطيط وفقا لتسلسل واضح فيما يتعلق بالإشراف والمساءلة، وهو ما قد يستتبع إنشاء لجنة توجيهية. وقد يُعاد تقييم هذا الترتيب عند اجتياز المشروع مرحلتي التشييد والتخطيط ودخوله مرحلة التشييد.

٩ - وفيما يتعلق بالمشاريع الكبرى، ينبغي إنشاء لجنة توجيهية و/أو لجنة استشارية تُسند إليها أدوار ومسؤوليات محددة تحديدا واضحا، في أبكر وقت ممكن من مرحلة تخطيط التنفيذ. وستكون اللجنتان ذواتي فعالية قصوى في مراحل تخطيط المشروع، بينما تكونان أقل فعالية خلال مرحلة التنفيذ.

١٠ - وتتطلب المشاريع الكبيرة إدارة الموارد البشرية بفعالية وتقرير سياسات لهذه الموارد تتيح للفريق استبقاء الموظفين المدربين. ويقتضي هذا المسعى وضع استراتيجية للموارد البشرية تكفل التخطيط الناجح لتعاقب الموظفين، بما يتيح للمنظمة أن تستوعب بكفاءة الموظفين المدربين تدريبا عاليا عند انتهاء المشروع.

١١ - وتتطلب المشاريع الكبيرة وضع الضوابط الملائمة التي يمكنها أن تثبت للجمعية العامة بوضوح أن توقعات التكاليف التي يتم الإبلاغ عنها هي توقعات موثوق بها.

١٢ - وينبغي الاتفاق على تشكيلة مكتب المشروع وإدراجها في الميزانية، وينبغي توفير القيادة والدعم الأساسيين في وقت مبكر. ويكتسب هذا الأمر أهمية خاصة حين يتعلق الأمر بتحديد كبار المسؤولين عن قيادة المشروع وإدارته، وإنشاء آلية للاتصالات، وتحديد المهام المتعلقة بالشؤون المالية للمشروع وميزانيته، وأفرقة التصميم والتشييد. وينبغي أن يتألف فريق القيادة العليا من أشخاص يتمتعون بالسلطة التنفيذية الملائمة لما يتعين اتخاذه من قرارات.

١٣ - وفيما يتعلق بالمشاريع الكبيرة، ينبغي عند وضع جداولها الزمنية مراعاة التغييرات التي قد تطرأ على أفراد فريق المشروع الأساسيين، سواء الداخليين أو الخارجيين، نظراً لاحتمال أن تسفر تلك التغييرات عن خسائر في الإنتاج أثناء فترات تبدل الموظفين.

١٤ - وينبغي عند عملية التخطيط القيام مبكراً بتحديد جميع القرارات التي تستلزم الموافقة عليها، ولا سيما القرارات التي يتعين إبداء ملاحظات عليها من جانب المعنيين بالمشروع، وذلك لكفالة أن تُتخذ تلك القرارات في الإطار الزمني المناسب، وألا تؤثر سلباً على تنفيذ المشروع.

١٥ - ولا بد في هذا السياق من مداومة المشاركة والتوجيه من جانب مسؤولي المكتب الرئيسي للمشروع.

١٦ - وينبغي أن يقدم مدير المخاطر ومستعرضو التصاميم من الأقران تقاريرهم مباشرةً إلى الأمم المتحدة.

العقد

١٧ - ينبغي تحديد الشكل العام المفضل للعقد في وقت مبكر من عملية تخطيط التنفيذ. وينبغي استعراض النظر في الطرق المتاحة للتعاقد على وضع التصاميم والتشييد، ولا سيما أكثر تلك الطرق شيوعاً في المنطقة. ومن المرجح أن تسترشد خطة التنفيذ بعملية تحديد هذه الطرق.

١٨ - وينبغي أن تحتوي عقود التشييد الموحدة للأمم المتحدة على آلية للإحالة إلى الصيغ المحلية للتعاقد، حسب الاقتضاء.

١٩ - ويجب تحديد أنسب آلية للتعاقد على التصميم والتشييد في وقت مبكر من مراحل تخطيط المشروع، مع اقتران ذلك بتوافر معرفة كافية بالسوق المحلية. وعلى وجه التحديد، ينبغي تقرير ما إذا كان الأنسب هو عقد المبلغ المقطوع أو عقد الكميات المنجزة، مع مراعاة المهارات المحلية في مجال مسح الكميات.

٢٠ - وبالنسبة لعقود التشييد، يجب أن تكون شروط الدفع لاستيراد المواد محددة في العقود قبل إبرامها؛ وفي معظم الحالات، يُستحسن بل من الضروري إدراج حكم يقضي بالدفع بعد نقل الملكية لكن قبل التركيب.

إدارة المخاطر

٢١ - ينبغي التحسب لمخاطر لحدوث تباينات عما هو مقرر في خطة المشروع، وهي تباينات قد تؤثر على الجدول الزمني للمشروع وتكاليفه خلال مراحل تطوره، ولا سيما في حالة المشاريع الطويلة المدة.

٢٢ - وينبغي تقييم المخاطر المتصلة بالمشروع باتباع منهجيات كمية ونوعية، وإدارتها بفعالية من خلال إسناد المسؤولية عن درء المخاطر والتصدي لها إلى المديرين المباشرين. وينبغي تعديل تدابير التحكم في المخاطر بصفة منتظمة بحيث تعكس التقدم المحرز في تنفيذ المشروع. ويوصى بأن يُستخدم سجل المخاطر استخداماً حكيماً.

الميزانية

٢٣ - ينبغي أن تشمل الميزانية احتياطياً للطوارئ بمقدار يكفي لتغطية المخاطر المعقولة المتصلة بالمشروع، ويختلف باختلاف مراحل المشروع. وينبغي أن يغطي ذلك الاحتياطي ظروف الموقع غير المتوقعة، وارتفاع تكاليف التشييد، وغير ذلك من الظروف التي لا تخضع للسيطرة المباشرة للمنظمة.

٢٤ - وتشمل ميزانية مشاريع التشييد مخصصات تُرصد لحالات الطوارئ وتغطية ارتفاع التكاليف ودفع أتعاب مدير التشييد (المقاول العام) والمصممين، وهي بنود تتعلق بالنفقات الرأسمالية ولا تُدرج عادة في ميزانية التشغيل مثل الميزانية البرنامجية للأمم المتحدة. ومن المهم توضيح الوضوح عند تعريف هذه العناصر واستخدامها، في مرحلة تخطيط المشروع. ومتى تحددت تلك العناصر، ينبغي أن تتعامل معها المنظمة وتبلغ عنها بانتظام طيلة دورة حياة المشروع على النحو المحدد في مرحلة صياغة نطاق المشروع وميزانيته.

٢٥ - وينبغي تقدير ما يرتبط بالمشروع من تكاليف التجهيزات الداخلية والخدمات اللوجستية المطلوبة للانتقال إلى المبنى الجديد، بما في ذلك تنسيق معدات وأثاث تكنولوجيا المعلومات، وإدراجها في الميزانية، لأن هذا المجال يستتبع توفير عدد كبير من الموظفين الإداريين وغير ذلك من الأنشطة التي تتطلب موارد.

٢٦ - وفيما يتعلق بالتكاليف المرتبطة بالمشروع، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، فينبغي تحديدها وتقديرها في بداية المشروع لكي يتسنى وضع ميزانية شاملة وعرضها على الدول الأعضاء. وينبغي إسناد المسؤولية عن إدارة هذه التكاليف إلى مكتب واحد.

٢٧ - وتولّد مشاريع التشييد الكبيرة أوامر تغيير تتطلب توخي الفعالية في إدارتها والتفاوض عليها. ويساعد إرساء مستوى مناسب من تفويض السلطة على تجنب حالات التأخير في تجهيز أوامر التغيير تلك.

التخطيط

٢٨ - ينبغي وضع دليل مفصل للمشروع في أبكر وقت ممكن من مرحلة تخطيط التنفيذ.

٢٩ - وينبغي أن تفضي المشاريع الكبيرة المتعددة السنوات إلى إنشاء مشاريع فرعية، وينبغي تعيين شركات معمارية متعددة للتقليل من المخاطر التي يمكن أن تهدد إنجاز المشروع في حالة عدم وفاء خبير استشاري بتعهداته أو إقامة دعوى قضائية.

٣٠ - وينبغي الاستعانة بخبير استشاري في مجال إدارة البرامج لتقدير التكاليف بمعزل عن مدير التشييد وذلك للسيطرة على التكاليف والاستفادة في إدارة المشروع من خبرات إضافية في قطاع التشييد. وينبغي تكليف موظفين متفرغين بإدارة كل مشروع فرعي. وخلافاً لنظام تعيين مهندسين معماريين منفصلين لكل مشروع فرعي على حدة، من الأفضل أن تدار الأعمال الهندسية كبرنامج منسق يجسد رؤية واحدة وينفذ بالتنسيق بين مختلف الشركاء والمتعهدين.

٣١ - ومن الأمور البالغة الأهمية أن يصادق كبار مسؤولي الإدارات رسمياً، منذ المراحل السابقة للتخطيط، على ما سيتم إنجازه، سعياً إلى التقليل من إدخال تغييرات متصلة بنطاق المشروع في متطلبات المستعملين أثناء تقدم مشروع التشييد.

٣٢ - وينبغي إتاحة متسع من الوقت لاستشاريي المشروع وخبراء قطاع التشييد (من معماريين ومهندسين ومسّاحي كميات) يكفي لإعداد الوثائق المتعلقة بالعقود وأعمال التشييد وتقديرات التكاليف.

٣٣ - ومن المهم للغاية أن تهتم الإدارة العليا للمنظمة بالمشروع وأن تدعمه في المراحل الأولى من صياغته. وينبغي الإفصاح بوضوح عن غايات المشروع وأهدافه وميزانيته وجدوله الزمني وما يتصل به من مخاطر ومجازفات، وحدود العمل الذي سينجز، ليس في تقارير

الأمين العام فحسب، بل أيضا عبر الإحاطات والاتصالات الشبكية. ولا يقل عن ذلك أهمية تحديد نطاق العمل الذي لن ينجز في إطار المشروع.

٣٤ - وينبغي تحديد المستعملين النهائيين في وقت مبكر من مرحلة تخطيط المشروع، مع تحديد المتطلبات وإدارتها في جميع مراحل العملية. ومن المستصوب للغاية تشكيل لجنة للتخطيط تكون بمثابة منبر للتواصل مع المستعملين النهائيين.

٣٥ - وفيما يتعلق بإنشاء فريق متفرغ لإدارة المشروع يكون له الحجم المناسب وتوفير أخصائيين متفرغين في مجال الاتصال، ينبغي تخصيص موارد كافية منذ المراحل المبكرة من العملية تتناسب مع حجم المشروع وضخامته، ليظل من الممكن التحكم في أعباء العمل والمسؤوليات.

٣٦ - وينبغي أن يحقق المشروع الأهداف العامة التي حددتها الدول الأعضاء على نطاق المجمّع، مثل المستويات المستهدفة من استهلاك الطاقة، وترشيد استخدام الحيز المكاني والسلامة، بدلا من اشتراط أن يحقق كل مشروع فرعي تلك الأهداف والمعايير. ويتعين إنشاء مكتب أساسي للفريق القائم على المشروع يضم موظفين متفرّغين تُسند إليهم مسؤوليات عن المشروع ككل.

٣٧ - وفيما يخص المشاريع التي تستهدف تحديد مبان قائمة، يلزم في وقت مبكر من العملية تنفيذ برنامج شامل لفحص المرافق وتقييمها. ومن شأن ذلك أن يقلل من احتمالات حدوث مفاجآت مكلفة في وقت لاحق.

٣٨ - وينبغي الإدماج التام لتنظيم عقد الاجتماعات المشتتة على البث الإذاعي والتلفزيوني، والبث الشبكي، وتكنولوجيا المعلومات، والاتصالات اللاسلكية.

التصميم

٣٩ - وتوخيا للفعالية، ينبغي أن يضم هيكل المشروع مهندسين معماريين متخصصين ومدير تشييد واحد يتولى تنسيق جميع عناصر تنفيذ المشروع. وينبغي أن تكون الأمم المتحدة الجهة التي تتولى اتخاذ القرارات المتعلقة بالبرنامج والتصميم عموما، مما يتيح لها الاحتفاظ بسيطرتها المباشرة على تكاليف المشروع وجدوله الزمني.

٤٠ - وينبغي تحديد أهداف التصميم والاحتياجات التشغيلية بوضوح منذ بداية المشروع أو على الأقل خلال مرحلة تصميمه، نظراً لأن التغييرات التي تطرأ خلال فترة التشييد تشكّل مخاطر بالنسبة للجدول الزمني لإنجاز المشروع وتكاليفه.

٤١ - وينبغي الاستعانة بمهندس معماري كبير لوضع معايير التصميم والإشراف على أعمال المهندسين المعماريين والمصممين وأخصائيي حفظ التراث المعماري وغيرهم من مختلف المتعاقدين من الباطن وتنسيق عملهم.

٤٢ - وبالإضافة إلى المهندسين الميكانيكيين والكهربائيين ومهندسي السباكة، ينبغي تعيين/تكليف مهندس متخصص في النظم المنخفضة الفولطية في وقت مبكر من عملية التصميم ليتولّى تنسيق مسائل التصميم والإدماج المتعلقة بما يلي من النظم المنخفضة الفولطية: المعدات السمية البصرية ومعدات عقد المؤتمرات/الترجمة الشفوية ونظم الأمن. وسيكون هذا المهندس مسؤولاً في المقام الأول عن التنسيق مع خدمات تكنولوجيا المعلومات، والمؤتمرات، والإعلام.

التشييد

٤٣ - يجب التخطيط في وقت مبكر جداً لإدارة أصول الأمم المتحدة والتصرف فيها خلال مرحلة التشييد من المشروع، تجنباً لاختناق المشروع من جراء تراكم خطاه. ففي أعمال التجديد، لا بد من التعجيل بإزالة أطنان الحطام التي تخلّفها.

٤٤ - وينبغي أن يختار مدير التشييد مقاولين من الباطن ممن يتمتعون بالاستقرار المالي وذلك باتّباع إجراءات صارمة للتحقق مسبقاً من استيفائهم للشروط. وينبغي إخضاع مدى السيولة لدى المقاولين الرئيسيين واستقرارهم المالي لمراقبة متفحّصة من أجل إدارة تعرّض المشروع لخطر إعسار المقاول من الباطن.

٤٥ - وبالنسبة للمشاريع الكبيرة، ينبغي وضع إجراءات صارمة لفحص ملفات المقاولين من الباطن قبل التعاقد معهم.

٤٦ - وينبغي الاشتراط على المقاول أن يقوم بتحديد الأصناف التي تشكل مخاطرة شديدة وتعتبّها والإبلاغ عنها، مثل الأصناف التي لا يمكن الحصول عليها إلا من مصدر واحد، أو التي ينطوي الإمداد بها على مخاطر، أو تكون محدودة أو يتعذّر التنبؤ بها، أو تكون خاضعة لمراقبة الإدارات الحكومية المحلية أو غيرها من الإدارات، وذلك من أجل إخطار فريق المشروع بذلك واتخاذ الترتيبات البديلة أو الطارئة اللازمة في الوقت المناسب لكي لا يتأثر سلباً الجدول الزمني لإنجاز المشروع.

السيطرة على التكاليف

- ٤٧ - ينبغي وضع إجراءات استعراض صارمة للتصميمات تفادياً قدر الإمكان لإدخال تغييرات غير متناسقة عليها.
- ٤٨ - وينبغي أن يخضع المشروع للرصد المنتظم بالقياس إلى أهدافه تفادياً لما يطلق عليه "scope creep" (تمدد النطاق).
- ٤٩ - وينبغي إنشاء وثائق نطاق المشروع والاتفاق عليها قبل الشروع في خدمات التصميم. وكل تغيير في النطاق بعد الشروع في خدمات التصميم ينبغي الموافقة عليه وفقاً للسياسة المعمول بها، بما في ذلك على المستوى الرفيع.
- ٥٠ - ويجب أن تكون جميع تكاليف التشييد معروفة وأن يتم إقرارها قبل إبرام أي عقد تشييد.
- ٥١ - ويجب تحديد جميع التكاليف المرتبطة بذلك وتكاليف الدعم في بداية المشروع وإدراجها في خطة التكاليف الإجمالية للمشروع لكي يتسنى إدارتها في إطار المشروع.
- ٥٢ - ومتى تحدد نطاق المشروع وخطة تكاليفه، يلزم إعادة تقييم أي انحراف محتمل عن مسار المشروع وإبلاغ الجمعية العامة به.
- ٥٣ - ويجب وضع آليات لمراقبة الميزانية والإبلاغ عنها في وقت مبكر من عملية التخطيط ويجب تطبيقها بصورة متسقة خلال جميع مراحل المشروع.
- ٥٤ - ويُحذّر استثمار جهد ووقت إضافيين في إعداد الوثائق المتعلقة بأعمال التشييد باعتبار ذلك وسيلة كفيفة بالسيطرة على التكاليف وتوفير الوقت في الأمد الطويل. ومن المؤلف أن يبدأ تنفيذ المشاريع في وقت متأخر عما يكون متوقفاً في الأصل، مما يولد ضغطاً شديداً نحو بدء المشروع. وكثيراً ما تتبع منهجية المسار السريع من خلال طرح عطاءات لتنفيذ مشاريع فرعية كل منها على حدة قبل الانتهاء تماماً من إعداد وثائق التشييد المتعلقة ببقية المشاريع، لأن عملية طرح العطاءات ومنحها وحشد الموارد تتيح بعض الوقت لإدخال التعديلات والتغييرات. ولا ينبغي اتباع هذه المنهجية إلا عند وجود تفاهم واضح على أن الفوائد الناتجة عن توفير الوقت في سياق أعمال التشييد تفوق إلى حد كبير مخاطر صدور أوامر تغيير.

المشتريات

٥٥ - ينبغي جمع كافة الأهداف والإجراءات المناسبة في دليل خاص بالمشروع لكي يتسنى لجميع المتعاقدين التقيّد بإرشادات الشراء ومبادئه التي تأخذ بها المنظمة.

٥٦ - وفيما يتعلق بأنماط العمل الشديدة التخصص (التي تشمل مثلاً أعمالاً معينة في مجال الترميم)، يتعين اتباع طريقة سريعة في تنفيذ عملية الاختيار في حالة المورد الوحيد. ويجب دراسة الاحتياج إلى هذا النوع من العمل سلفاً بطريقة وافية مع شعبة المشتريات ومكتب الشؤون القانونية.

٥٧ - ويتعين التحلي في العقود الفردية بالمرونة فيما يتعلق بنطاق المشروع في جميع مراحله. ويمكن تحقيق ذلك في الوقت المناسب في إطار عملية شراء شفافة بتنظيم العقود حسب الخيارات والبدائل وأسعار الوحدات والمبالغ المسموح بإنفاقها لكي يتسنى للمنظمة مواجهة الحالات غير المتوقعة بسرعة.

المسائل العامة والإدارية

٥٨ - ينبغي الاحتفاظ بجدول زمني للاجتماعات المنتظمة التي يعقدها الفريق القائم على المشروع، وإطلاع الجميع عليه وإدارته مركزياً. وينبغي أن يحضر جميع متخذي القرارات الرئيسيين اجتماعات الفريق.

٥٩ - وبالإضافة إلى اجتماعات الفريق، ينبغي عقد اجتماعات تنسيق منتظمة مع جميع أصحاب المصلحة وشركاء الأمم المتحدة التنفيذيين وتقديم عروض لهم (تشمل مجالات الأمن، وتكنولوجيا المعلومات، وخدمات المؤتمرات، وشؤون الإعلام، وما إلى ذلك) لطلب تعليقاتهم والحصول على موافقتهم.

٦٠ - وينبغي وضع إجراءات لإدارة الوثائق، بما في ذلك منبر لتبادل المعلومات.

٦١ - وينبغي إنشاء بوابة في الشبكية الداخلية وموقع شبكي خارجي للتواصل مع جميع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين.

٦٢ - وينبغي مواصلة الحوار الجاري بين المقر والمكاتب الموجودة خارج المقر بهدف توفير الدعم للمشاريع.

التنسيق مع البلد المضيف

٦٣ - ينبغي التوصل مع سلطات البلد المضيف إلى اتفاق واضح/مبادئ توجيهية واضحة بشأن طرق استفتاء مسؤولي المباني والتشييد ذوي الإلمام الجيد. مجال تخصصهم دون التخلي عن الوضع القانوني للأمم المتحدة.

٦٤ - وقد تؤدي المعوقات المرتبطة بالموقع وما يتصل بها من صعوبات، ولا سيما تلك المرتبطة باستيراد مواد البناء، إلى تمديد فترة إنجاز المشروع عمّا هو متوقع في جدول الزمني. ولذلك لا بد من تحديد آجال استيراد المواد اللازمة، مع مراعاة الإجراءات والأنظمة المتبعة في البلد المضيف، قبل الاستيراد بوقت كاف لتحديد توقعات دقيقة وإدارة الجدول الزمني العام للمشروع بإحكام.

٦٥ - ويتسم الدعم المقدم من البلد المضيف في جميع جوانب المشروع، ولا سيما فيما يتعلق بالتصريح باستيراد المواد، بأهمية أساسية.

مسائل أخرى

٦٦ - ينبغي تحديد الأهداف المتعلقة بالصحة والسلامة بطريقة ملموسة ذات صلة بقوانين محددة، مثل قوانين التسهيلات الخاصة بالأشخاص ذوي الإعاقة وقوانين البناء، قبل تحديد نطاق المشروع وميزانيته. ويجب أن يجعل مدير التشييد صحة وسلامة موظفي المنظمة ووفودها، وصحة وسلامة الموظفين العاملين تحت إمرته، هدفه الرئيسي في كل مرحلة من مراحل عملية التشييد.