

Distr.: General
29 September 2015
Arabic
Original: English

الجمعية العامة



الدورة السبعون

البند ١٣٤ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧

دراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل في مقر الأمم
المتحدة خلال الفترة من عام ٢٠١٥ إلى عام ٢٠٣٤
تقرير الأمين العام

موجز

عملا بالجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٦٩/٢٦٢، يقدم هذا التقرير المعلومات المطلوبة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل للأمم المتحدة في نيويورك. ويقدم التقرير تحليلا شاملا للخيارات الأربعة التي تعتبرها الجمعية قابلة للتنفيذ، وهي: (أ) المرح الشمالي، يمول عن طريق فرض أنصبة مقررة؛ (ب) المرح الشمالي، يمول من مصادر تمويل أخرى؛ (ج) شركة التعمير للأمم المتحدة (DC-5)، يمول عن طريق ترتيب الاستئجار بغرض التملك؛ (د) استمرار الوضع الراهن (الاستئجار التجاري).

ويصف التقرير الافتراضات الرئيسية والتقديرات من الاحتياجات من الأماكن المستخدمة في التحليل المالي خلال فترة خمسين عاما، بما في ذلك التوقعات بشأن عدد الموظفين والأثر المحتمل لاستراتيجيات الاستخدام المرنة لأماكن العمل، ونظام أوموجا، ونموذج تقديم الخدمات على الصعيد العالمي في نيويورك. ويصف التقرير أيضا عوامل أخرى ترد في الدراسة، وهي السلامة المعمارية لمقر الأمم المتحدة، واعتبارات الجدول الزمني، وتقدير الجدارة الائتمانية.



الرجاء إعادة استعمال الورق

131015 091015 15-16492 (A)



ومن بين هذه الخيارات الأربعة، يعتبر الخيار المتمثل في مبنى DC-5 الأكثر فعالية من حيث التكلفة، ويتيح للمنظمة فرصة إيواء الغالبية العظمى من موظفيها الموجودين حالياً في أماكن عمل مستأجرة ضمن مبنى واحد، ويوفر حقوق الملكية وأصولاً يمكن بيعها في نهاية عقد الإيجار الذي تبلغ مدته ٣٠ عاماً.

والجمعية العامة مدعوة إلى أن تحيط علماً بهذا التقرير، وأن تطلب إلى الأمين العام أن يواصل تطوير مقترح المبنى DC-5 باعتباره الخيار الجدي الممكن جدا تنفيذه الذي يتعين العمل على تحقيقه، وأن تأذن للأمين العام باتخاذ الخطوات التالية اللازمة للتنفيذ، وأن تخصص مبلغاً قدره ٤٠٠ ٥١٥ ٢ دولار لفترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧، بالإضافة إلى الميزانية البرنامجية المقترحة للفترة نفسها، مما يمثل نفقات تُقيد على حساب صندوق الطوارئ.

المحتويات

الصفحة

٤	.....	أولا - مقدمة
٥	.....	ثانيا - الافتراضات الرئيسية وتقديرات الاحتياجات من الأماكن
٥	.....	ألف - أعداد الموظفين
٧	.....	باء - استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل
٨	.....	جيم - سيناريوهات أعداد الموظفين
٩	.....	دال - الأثر المحتمل لنظام أوموجا ونموذج تقديم الخدمات على الصعيد العالمي
١٠	.....	هاء - نسبة العقارات المملوكة إلى المستأجرة في إدارة إجمالي الحافظة العقارية
١١	.....	واو - الاحتياجات المتوقعة من الأماكن
١٣	.....	ثالثا - العوامل الأخرى التي تنظر فيها الدراسة
١٣	.....	ألف - السلامة المعمارية لمجمع مقر الأمم المتحدة
١٤	.....	باء - اعتبارات الجدول الزمني
١٦	.....	جيم - تقدير الجدارة الائتمانية بغرض الحصول على التمويل لإنجاز الخيارين ٢ و ٣

١٨	.....	رابعاً - تحليل مقارنة لكل خيار
١٨	.....	ألف - استعراض عام وأسلوب العمل
٢١	.....	باء - نتائج الدراسة فيما يتعلق بكل خيار
٣٦	.....	جيم - التقييم المقارن
٣٨	.....	خامساً - الخطوات المقبلة
٤١	.....	سادساً - الاحتياجات من الموارد
٤٢	.....	سابعاً - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها
		المرفقات
٤٣	.....	الأول - التحليل المالي للخيارات
٤٥	.....	الثاني - تحليل الحساسية لأثر مختلف الافتراضات

أولا - مقدمة

١ - أدركت الجمعية العامة، في الجزء السابع من قرارها ٢٦٢/٦٩، الحاجة إلى تلبية احتياجات المنظمة الطويلة الأجل من أماكن العمل وطلبت إلى الأمين العام أن يقدم لها، في دورتها السبعين، معلومات وافية مستجدة عن الخيارات الأربعة القابلة للتنفيذ المحددة في هذا القرار.

٢ - وبعد النظر في الخيارات العشرة المعروضة في التقرير السابق للأمين العام (A/68/734)، حدّدت الجمعية العامة أربعة خيارات قابلة للتنفيذ، تشمل ما يلي:

- (أ) تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي يُموَّل من خلال فرض أنصبة مقررّة خاصة؛
- (ب) تشييد مبنى جديد في المرج الشمالي، على أساس توافر التمويل من طرف ثالث؛
- (ج) ترتيب استئجار مبنى جديد بغرض التملك، تشييده شركة التعمير للأمم المتحدة، ويُشار إليه باسم DC-5، على أرض ملعب روبرت موزيس؛
- (د) استمرار الوضع الراهن: مواصلة العمل بعقود الإيجار التجارية حسب الترتيبات الحالية.

٣ - وحثت الجمعية العامة الأمين العام على كفالة أن تعامل جميع الخيارات الأربعة على قدم المساواة والعمل على تأمين أفضل الشروط للمنظمة في تلبية احتياجاتها الطويلة الأجل من أماكن العمل، وطلبت إلى الأمين العام أن يقدم معلومات وافية مستجدة عن كل من الخيارات الأربعة، بما في ذلك: التكاليف المالية، وتوقعات دقيقة للتكاليف خلال فترة التحليل، والاحتياجات فيما يتعلق بأماكن العمل والتصاميم. وفيما يتعلق بالخيار ٣، لاحظت الجمعية العامة أنه يبدو أنه خيار جدي من الممكن جدا تنفيذه، وطلبت معلومات وافية مستجدة عن التكاليف المالية على أساس التقدير المبدئي للجدارة الائتمانية، وشروط الإيجار المقترحة.

٤ - وطلبت الجمعية العامة أيضا معلومات مستجدة عن عوامل أخرى تؤثر في الدراسة من بينها: التنفيذ الجاري لاستراتيجية الاستخدام المرن لأماكن العمل وتقديرات مبنية على إحصاءات للأثر المتوقع أن ينجم عن تنفيذ هذه الاستراتيجية من حيث الاحتياجات المتوقعة من الحيز المكتبي؛ والأثر الممكن أن ينجم عن تنفيذ نظام أوموجا والنموذج الجديد لتقديم الخدمات على الصعيد العالمي من حيث عدد الموظفين ومهاراتهم ومكان عملهم؛

وضرورة احترام السلامة المعمارية لمجمع الأمم المتحدة والتصميم الأصلي الذي وضعه مجلس خبراء التصميم الاستشاريين.

ثانيا - الافتراضات الرئيسية وتقديرات الاحتياجات من الأماكن ألف - أعداد الموظفين

٥ - شكل استعراض العدد الإجمالي لموظفي الأمم المتحدة العاملين في نيويورك نقطة البداية لدراسة الاحتياجات من أماكن العمل للفترة من عام ٢٠١٥ إلى عام ٢٠٣٤. وما زال تعريف "الموظفون" الذي يشار به إلى الموظفين والخبراء الاستشاريين والمتدربين الداخليين وغيرهم من العاملين، مثلما كان عليه في التقارير السابقة. ولأغراض إعداد هذا التقرير، تم الحصول على أعداد الموظفين المستكملة من المكاتب التنفيذية لإدارات الأمانة العامة ومكاتبها المشاركة، ومن الوكالات المتخصصة والصناديق والبرامج التي أعربت عن رغبتها في أن تتقاسم الحيز المكثبي مع الأمانة العامة.

٦ - واستجابة لقرار الجمعية العامة ٦٧/٢٥٤ ألف والتقرير السابق (A/68/734)، أجرى فريق المشروع تحليلاً لمختلف الخيارات المتعلقة بتوفير أماكن عمل في الأجل الطويل لمجموعتين رئيسيتين من المشاركين والمشاركين المحتملين: (أ) الأمانة العامة والمكاتب الأخرى؛ و (ب) الأمانة العامة، والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج.

٧ - وتتألف "المكاتب الأخرى" المصنّفة مع الأمانة العامة ٣٦ مكتبا للوكالات المتخصصة والصناديق والبرامج والمكاتب التابعة لها التي تستأجر من الباطن حالياً و/أو سابقاً حيزاً من الأمانة العامة، نظراً إلى صغر حجمها. وتشمل هذه المكاتب لجنة الخدمة المدنية الدولية، ومنظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو)، ومنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (الفاو).

٨ - ولقد أعربت العديد من الصناديق والبرامج في الآونة الأخيرة عن اهتمامها بالمشاركة في الدراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل؛ وهذا يمثل تغييراً بالمقارنة مع تقرير سابق.

٩ - وتشمل الصناديق والبرامج المشار إليها في هذا التقرير برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وهيئة الأمم المتحدة للمرأة للمساواة بين الجنسين وتمكين المرأة (هيئة الأمم المتحدة للمرأة)، وصندوق الأمم المتحدة للسكان. والسبب في كون التوقيت الآن عاملاً حاسماً في مصلحة هيئة الأمم المتحدة للمرأة وصندوق الأمم المتحدة للسكان هو أن موعد الإشغال المتوقع

الموحد للخيار ٣ (مبنى DC-5) يتزامن تقريبا مع انقضاء مواعيد عقود الإيجار التجارية الحالية للمبنيين اللذين يشغلها هذان الكيانان. فأغلبية موظفي برنامج الأمم المتحدة الإنمائي موجودون حاليا في مبنى DC-1؛ وبالتالي فإن انتهاء مدة عقد إيجار هذا المبنى شكل على الدوام عاملا حاسما يصبُّ في مصلحة برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ولقد أُدرج البرنامج الإنمائي في التقرير السابق.

١٠ - ويُقدَّر أن عدد موظفي الصناديق والبرامج المشاركة الكائنة في نيويورك في عام ٢٠٢٠، بما يشمل النمو المتوقع والانخفاضات المتوقعة على حد سواء بسبب الانتقال إلى مواقع أخرى وإلى عوامل أخرى، سيكون مجموعه ١ ٣٠٠ موظف.

١١ - ويرد في الجدول ١ توزيع الموظفين اللذين يوجد مقرُّ عملهم في نيويورك في عام ٢٠١٥.

الجدول ١ توزيع الموظفين

عام ٢٠١٥ (العدد الحالي للموظفين)		
عام ٢٠١٣ (حسبما ورد في الوثيقة A/68/734)	الأمانة العامة والمكاتب الأخرى	الأمانة العامة، والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج
ألف - عدد الموظفين في المقر الرئيسي (حسب الكيان)		
٨ ٥١٦	٨ ٥١٦	٨ ٥١٦
٢٢٧	٣٤٠ ^(أ)	٣٤٠
٨٥٠	-	١ ٣٠٠ ^(ب)
٩ ٥٩٣	٨ ٨٥٦	١٠ ١٥٣
باء - عدد الموظفين في العقارات المملوكة للأمم المتحدة والموظفين اللذين يشغلون وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكنتي		
٣ ٨٩٨	٣ ٨٩٨	٣ ٨٩٨
٩٣٧	٩١٦	٩١٦
٤ ٨٣٥	٤ ٨١٤	٤ ٨١٤
٤ ٧٥٨	٤ ٠٤٢	٥ ٣٤٢
جيم - مجموع عدد الموظفين في المقر اللذين يحتاجون إلى حيز مكنتي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة: ألف - باء		

(أ) شملت هذه الدراسة موظفين عددهم الكلي ٣٤٠ موظفا من ٣٦ مكتبا صغيرا آخر يشغلون حاليا حيزا مستأجرا من الباطن من الأمانة العامة في أماكن مستأجرة خارج المجمع.

(ب) يشمل العدد المتوقع لموظفي برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، إلى جانب العدد المتوقع لموظفي هيئة الأمم المتحدة للمرأة وصندوق الأمم المتحدة للسكان، اللذين لم يشملهم التقرير السابق، في نيويورك، في عام ٢٠٢٠.

باء - استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل

١٢ - طلبت الجمعية العامة إلى الأمين العام، في الفقرة ١٠ من الجزء السابع من قرارها ٢٦٢/٦٩، أن يجري مزيداً من التحليل للوصول إلى تقديرات مبنية على إحصاءات للأثر المتوقع أن ينجم عن تنفيذ استراتيجية الاستخدام المرن لأماكن العمل من حيث الاحتياجات المتوقعة من الحيز المكتبي مقارنة بالدراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل.

١٣ - وقدّر الأمين العام، بعد إجراء دراسة أولية وإصدار تقريره بشأن تنفيذ الاستخدام المرن لأماكن العمل في مقر الأمم المتحدة (A/68/387)، أن استخدام الحيز المكتبي الموجود حالياً، مع التشديد على الحيز المملوك، قد يزيد بنحو ٢٥ في المائة، مما يقلل من المبلغ الإجمالي للحيز المستأجر تجارياً بحوالي ٢٠ في المائة. ويرتبط هذا بمتوسط معدل استخدام للحيز المكاني يبلغ إجماليه ١٧٦ قدماً مربعاً للشخص الواحد في حيز المكاتب الاعتيادية، الأمر الذي يعني بدوره أن ما يُقدَّر بنحو ٦٣٠ موظفاً إضافياً يمكن استيعابهم داخل مبنى الأمانة العامة الحالي بالمقارنة مع ظروف إشغال الأماكن ما بعد انتهاء المخطط العام لتجديد مباني المقر. ولقد استخدمت هذه القياسات في تحديد الاحتياجات من الأماكن في التقرير السابق بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل (A/68/734).

١٤ - ومنذ ذلك الحين، واصل الأمين العام تطوير برنامج استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في نيويورك، وإضفاء المزيد من التحسين على حل التصاميم العامة لبيئات الحيز المكتبي استناداً إلى ما توصل إليه المشروع النموذجي من استنتاجات ونتائج، فضلاً عن وضع دراسة جدوى شاملة من أجل تنفيذ استراتيجيات استخدام مرن لأماكن العمل في نيويورك. ولقد طبقت دراسة الجدوى استراتيجيات التخطيط العام على المكاتب/الإدارات الفعلية؛ وأدى هذا إلى نشوء حلول متنوعة للحيز المكتبي وفقاً لنوع العمل، فضلاً عن استراتيجية تتعلق بتوقيت التخلي عن بعض الأماكن المستأجرة قبل انتهاء مدة عقود إيجارها. ويرد بيان ما أثمرته هذه الجهود في التقرير السابق.

١٥ - وبناءً على طلب من الجمعية العامة في قرارها ٢٧٤/٦٩ ألف بأن يواصل الأمين العام تنفيذ الأنشطة المقبلة المقررة بشأن الاستخدام المرن لأماكن العمل في المقر، يجري حالياً تنفيذ استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل.

١٦ - وفي الدراسة المستوفاة، زاد عدد الموظفين الإضافيين المقدَّر بـ ٦٣٠ موظفاً الذين يمكن استيعابهم داخل مبنى الأمانة العامة الحالي إلى ٨٠٠ موظف، بناءً على تحليل مفصّل لمختلف أنواع العمل التي يستوعبها هذا المبنى. ولذلك، انخفض متوسط معدل استخدام الحيز

المكاني الذي يبلغ إجماليه ١٧٦ قدما مربعا للشخص الواحد إلى حوالي ١٦٨ قدما مربعا للشخص الواحد.

١٧ - وترد في هذا التقرير الصيغة المحدثة من التقديرات المبنية على إحصاءات للأثر المتوقع أن ينجم عن تنفيذ استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل على توقعات الاحتياجات من الحيز المكتبي، على النحو المبين في الجدول ٢.

الجدول ٢

الافتراضات المتعلقة بتوزيع الموظفين بعد التنفيذ المزمع لاستراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل، بحلول عام ٢٠١٨

الأمانة العامة والأمانات العامة، المكاتب والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج	
ألف - عدد الموظفين في المقر الرئيسي (حسب الكيان)	
٨ ٥١٦	٨ ٥١٦
إدارات الأمم المتحدة	
٣٤٠	٣٤٠
المكاتب الأخرى	
١٣٠٠	-
صناديق الأمم المتحدة وبرامجها	
١٠ ١٥٦	٨ ٨٥٦
المجموع	
باء - عدد الموظفين في العقارات المملوكة للأمم المتحدة والموظفين الذين يشغلون وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكتبي	
٤ ٦٩٨	٤ ٦٩٨
عقارات داخل المجمع/عقارات مملوكة	
٩١٦	٩١٦
وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكتبي	
٥ ٦١٤	٥ ٦١٤
المجموع	
٤ ٥٤٢	٣ ٢٤٢
جيم - مجموع عدد الموظفين في المقر الذين يحتاجون إلى حيز مكتبي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة: ألف - باء	

جيم - سيناريوهات أعداد الموظفين

١٨ - مثلما ورد في التقرير السابق، ثمة ثلاثة سيناريوهات متوقعة بشأن الاحتياجات من أماكن العمل في المقر مستقبلا، وهي:

(أ) سيناريو "معدل نمو سنوي يبلغ ١,١ في المائة"، ويستند إلى استمرار الاتجاه التاريخي للسنوات العشرين الماضية، ويشمل أثرا صافيا للزيادات والانخفاضات في البرمجة؛

(ب) سيناريو "معدل النمو الصفري"، ويفترض أن الزيادات والانخفاضات المحتملة في البرامج مستقبلا ستظل بلا أثر صاف على إجمالي الاحتياجات؛

(ج) في ظل سيناريو "معدل انخفاض سنوي يبلغ ٠,٥ في المائة"، فإن الزيادات والانخفاضات في البرامج ستقابلها جزئيا عوامل مثل تنفيذ نظام أوموجا ونموذج تقديم الخدمات على الصعيد العالمي.

١٩ - وجرى وضع التوقعات للسيناريوهات الثلاثة المتعلقة بعدد الموظفين المذكورة أعلاه من أجل تقدير عدد الموظفين الذين يحتاجون إلى حيز مكنتي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة في الفترة بين عامي ٢٠١٥ و ٢٠٣٤.

دال - الأثر المحتمل لنظام أوموجا ونموذج تقديم الخدمات على الصعيد العالمي

٢٠ - قدّم الأمين العام إلى الجمعية العامة في دورتها السبعين تقريرا عن إطار نموذج تقديم الخدمات على الصعيد العالمي في الأمانة العامة للأمم المتحدة (A/70/323). وتمشيا مع هدف الأمين العام المتمثل في إنشاء أمانة عامة عالمية حقا، يتوخّى هذا النموذج أن تصبح الأمانة العامة قادرة على الاضطلاع بولاياتها على نحو أفضل، بدعم من الخدمات الإدارية التي توفر ما يلزم، حيثما وحينما تدعو الحاجة.

٢١ - وفيما يتعلق بالاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل، تفترض الأمانة العامة أن التغييرات المحتملة في مستويات الملاك الوظيفي بالمقرّ خلال السنوات العشرين المقبلة، بما في ذلك نتيجة مشروع أوموجا، والنموذج الجديد لتقديم الخدمات على الصعيد العالمي، والولايات المتغيرة ستستوعب في إطار السيناريوهات الثلاثة الواردة في هذا التقرير، التي تتراوح بين انخفاض سنوي بمعدل ٠,٥ في المائة ونمو سنوي بمعدل ١,١ في المائة.

٢٢ - وترد في الجدول ٣ السيناريوهات المتوقعة للتوزيع المستكمل لعدد الموظفين.

الجدول ٣

السيناريوهات المتوقعة لعدد الموظفين: الاحتياج إلى حيز مكثبي خارج العقارات
الملوكة للأمم المتحدة

زيادة عدد الموظفين (النسبة المئوية)		٢٠١٥	٢٠٢٠	٢٠٣٤
١,١	٣ ٦٨٨	٥ ٠٧٦		
٤ ٠٤٢	٣ ٢٤٢	٣ ٢٤٢	٣ ٢٤٢	٣ ٢٤٢
٠,٥-	٣ ٠٤٥	٢ ٥٢١		
١,١	٤ ٩٨٨	٦ ٥٩٢		
لا ينطبق	٤ ٥٤٢	٤ ٥٤٢	٤ ٥٤٢	٤ ٥٤٢
٠,٥-	٤ ٣٤٥	٣ ٧٣٣		

هـ - نسبة العقارات المملوكة إلى المستأجرة في إدارة إجمالي الحافظة العقارية

٢٣ - تضمنت التقارير السابقة للأمين العام إنشاء نسبة مثالية للعقارات المملوكة إلى المستأجرة تبلغ ٨٠ في المائة للحيز المملوك و ٢٠ في المائة للحيز المستأجر في الحافظة العقارية في نيويورك واعتبارها العامل الرئيسي في تحديد الاحتياجات الإجمالية من الأماكن. والغرض من تحديد هذه النسبة كفاءة استفادة المنظمة إلى أقصى حد من الحيز المملوك مع الاحتفاظ بجزء من الحيز على أساس الاستئجار تجارياً، من أجل تحقيق أكبر قدر ممكن من المرونة تحسباً للتقلبات مستقبلاً، ولا سيما التقلبات التي تحصل مرة واحدة، في عدد الموظفين.

٢٤ - وفي هذا التقرير، لم تعد هذه النسبة تعتبر عاملاً حاسماً في عملية صنع القرار. وسبب التغيير هو أن عوامل أخرى، في إطار مختلف الخيارات قيد النظر، لها الأسبقية على هذه النسبة، على النحو المشار إليه في الفقرة ٢٥ أدناه. وعلاوة على ذلك، تجدر الإشارة إلى أن جميع موظفي الأمانة العامة في مراكز العمل الأخرى، سواء في مقر الأمم المتحدة أو في اللجان الاقتصادية والاجتماعية، قد استوعبوا في المباني المملوكة أو الممنوحة بموجب حق الانتفاع دون مقابل (باستثناء مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان في جنيف التي ستستوعب داخل قصر الأمم بعد إتمام الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث).

٢٥ - وفي إطار الخيارين ١ و ٢ (التشييد في المرح الشمالي)، تُحد اعتبارات السلامة المعمارية لمجمع مقر الأمم المتحدة وتصميم مجلس خبراء التصميم الاستشاريين من حجم

المبنى، وبالتالي تُحدّد سلفاً نسب الحيز المملوك إلى الحيز المستأجر الناتجة بالنسبة لسيناريوهات أعداد الموظفين الشاغلين المختلفة. وفي إطار الخيار ٣، أي المبنى DC-5، يُحدّد حجم المبنى من خلال استغلال المساحة المسموح بتعميرها إلى أقصى حد ممكن، وفق مذكرة التفاهم مع مسؤولي الحكومة المضيفة المتعلقة باستخدام الأرض.

واو - الاحتياجات المتوقعة من الأماكن

٢٦ - يشكل عنصران رئيسيان إجمالي الاحتياجات من الحيز المكتبي المشار إليها في هذا التقرير: الحيز المكتبي والحيز الملحق أو حيز الدعم. ففي حين تختلف الخيارات الأربعة التي يجري تحليلها حالياً من حيث الحجم، يُنظر في الاحتياجات المماثلة لكل منها (ولكن مع إجراء بعض التعديلات على النحو المبين في الفقرة ٢٧ أدناه)، تمشياً مع الفقرة ٥ من الجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٢٦٢/٦٩، لكفالة التعامل مع جميع الخيارات على قدم المساواة.

٢٧ - ويُؤخذ أيضاً عنصر ثالث، هو حيز دعم المباني، بالاعتبار عند إجراء الدراسة الشاملة. وتشمل هذه الأماكن الردهات وغرف المعدات الميكانيكية وغرف معدات تكنولوجيا المعلومات والمعدات الأمنية وغرف صيانة المباني والتخزين، والتي تُعدّ ضرورية لتشغيل جميع المباني. وتؤثر هذه الأماكن على الكلفة الإجمالية للخيارات، سواء تعلق الأمر بتشييد مبانٍ جديدة أو بالاستئجار التجاري، وهي مُدرجة في التحليل المالي، ولكنها غير مدرجة في الجدول ٤.

الاحتياجات من الحيز المكتبي

٢٨ - يتكون الحيز المكتبي من أماكن المكاتب المستخدمة في أنشطة العمل العامة، والتي تشمل الأنشطة الفردية/المركزة وأنشطة العمل التعاوني على حد سواء. وتضم الأماكن في هذه الفئة كامل "مجموعات الأجزاء" الوارد وصفها في تقرير الأمين العام عن دراسة حدودى شاملة لتطبيق استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في الأمم المتحدة (A/69/749). وهذه الأماكن هي: أماكن العمل الفردي (المكاتب الخاصة المغلقة بالكامل ومحطات العمل الفردي)؛ غرف الاجتماعات الموجودة داخل طوابق المكاتب، والمشار إليها بالغرف من الحجم "الصغير" و "المتوسط" والتي يمكن أن تستوعب ما بين شخصين إلى ١٦ شخصاً؛ مقصورات التركيز؛ غرف حفظ الملفات؛ أماكن تخزين الأطعمة؛ غرف الطباعة/النسخ؛ أماكن الاجتماعات المفتوحة؛ الصالات؛ أماكن الاستقبال. ويُحدّد حجم

الاحتياجات من الحيز المكتبي لكل خيار ولكل سيناريو متعلق بعدد الموظفين الشاغلين للحيز من خلال ضرب عدد الموظفين في مساحة إجماليها ١٦٨ قدماً مربعاً للشخص الواحد.

الاحتياجات من الحيز الملحق/حيز الدعم

٢٩ - بالإضافة إلى الاحتياجات الأساسية من الحيز المكتبي، تشمل عناصر برنامجية أخرى في غرف المؤتمرات العامة/المشتركة، والمشار إليها بغرف الاجتماعات "الكبيرة" التي تسع ١٦ إلى ٢٤ شخصاً، والوظائف البرنامجية المنقولة من مبنى مكتبة داغ همرشولد ومبنى الملحق الجنوبي. وتمشيا مع الفقرة ١٤ من الجزء الثامن من قرار الجمعية العامة ٢٧٤/٦٩ ألف، وكما ورد في التقرير المرحلي السنوي الثالث عشر للأمين العام عن تنفيذ المخطط العام لتحديد مباني المقر (A/70/343)، فإن أكثر الطرق فعالية من حيث التكلفة في استيعاب هذه المهام تتمثل في سياق الدراسة عن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل.

٣٠ - ويرد في الجدول ٤ موجز عن الاحتياجات من الحيز الكلي في إطار مختلف السيناريوهات المتعلقة بعدد الموظفين.

الجدول ٤

مجموع الاحتياجات المتوقعة من حيز المكاتب خارج المجمع في عام ٢٠٢٠

(المساحة الإجمالية بالأقدام المربعة)

الحيز الإجمالي: الأمانة العامة والمكاتب الأخرى، المكاتب والصناديق والبرامج	الحيز الملحق/حيز الدعم	الحيز المكتبي: الأمانة العامة والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج	الحيز المكتبي: الأماكن العامة والمكاتب الأخرى فقط	سيناريوهات أعداد العامة والمكاتب الأخرى فقط	الموظفين
١ ٠٨٢ ٨١٤	٣١٩ ٧٥٨	٧٦٣ ٠٥٦	٥٤٤ ٦٥٦	نمو صفري	
١ ١٥٧ ٨١١	٣١٩ ٧٥٨	٨٣٨ ٠٥٣	٦١٩ ٦٥٣	نمو بنسبة ١,١ بالمائة	
١ ٠٤٩ ٧٩٨	٣١٩ ٧٥٨	٧٣٠ ٠٤٠	٥١١ ٦٤٠	نقصان بنسبة ٠,٥ بالمائة	

٣١ - وبالنظر إلى أن الحجم الكلي لكل خيار مختلف عن الآخر، وكذلك الشأن بالنسبة لحالة الحيز في كل خيار إن كان مملوكاً أم مستأجراً، فقد وردت بعض الافتراضات في هذه الدراسة بشأن كيفية إعداد الحيز الملحق/حيز الدعم، على النحو المبين في الجدول ٥. ولأغراض التخطيط، يُفترض أن الوظيفة العامة لمكتبة داغ همرشولد ستبقى في مانهاتن وفي حيز مملوك مساحته تقريباً نصف حجم المكتبة الحالية. أما الجزء المتبقي من مهام المكتبة،

والتي لها صلة إلى حد كبير بالمجموعة، أو ”الرفوف“، فسوف يُنقل إلى حيز مستأجر تجارياً أقل تكلفة خارج مانهاتن.

الجدول ٥

حيز الملحق/حيز الدعم في كل خيار

(المساحة الإجمالية بالأقدام المربعة)

مملوك أو مستأجر	الخياران ١ و ٢ (مبنى المرج الشمالي)	الخيار ٣ (مبنى DC-5)	الخيار ٤ (استمرار الوضع الراهن)
مبنى جديد	١٦٣ ٣٩٢	٢٧٠ ٨٨٨	—
عقد إيجار تجاري	١١٩ ٩٠٩	٤٨ ٨٧٠	٢٢٨ ٨٣٧
المجموع	٢٨٣ ٣٠١	٣١٩ ٧٥٨	٢٢٨ ٨٣٧

ثالثاً - العوامل الأخرى التي تنظر فيها الدراسة

ألف - السلامة المعمارية لمجمع مقر الأمم المتحدة

٣٢ - وصف الأمين العام في التقرير السابق الجهود التي يبذلها فريق المشروع لمراعاة القيمة التاريخية والمعمارية لمجمع مقر الأمم المتحدة، والذي يُعتبر تحفة فريدة من تحف حداثة منتصف القرن العشرين. بالإضافة إلى ذلك، أصبح المجمع على مدى عمر المنظمة يجسد ويمثل، في حد ذاته، رمزاً لرسالة الأمم المتحدة.

٣٣ - والعوامل المدرجة في تحليل أجرته شركة معترف بها دولياً في مجال حفظ التراث المعماري، تعاقبت معها الأمم المتحدة لهذا الغرض، هي التصميم الأصلي لمجلس خبراء التصميم الاستشاريين، بالإضافة إلى العملية التي اضطلع بها هذا المجلس للتوصل إلى التصميم النهائي، والمبادئ التوجيهية والمعايير المطبقة دولياً في حفظ المعالم التاريخية، ومبادئ التصميم التاريخي، والعوامل المتصلة بتقييم توسع المجمع، والبدايل والآثار التي تترتب عليها.

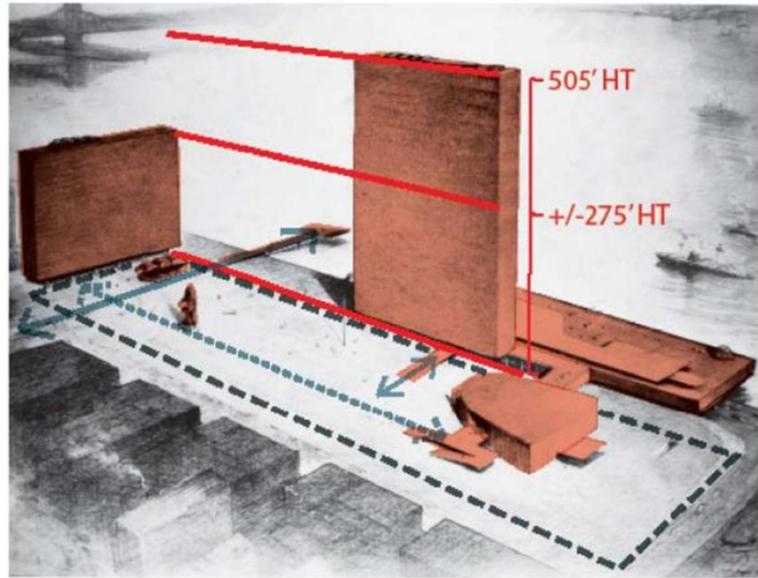
٣٤ - وخلص الخبراء في نهاية المطاف إلى أن الخيار ٣ (مبنى DC-5) سوف يكون البديل المفضل لتوسيع مجمع الأمم المتحدة من منظور الحفاظ على السلامة المعمارية لحرم الأمم المتحدة لكونه سيحترم بطريقة ملائمة طابعه التاريخي والثقافي والمعماري الفريد.

٣٥ - وفي حال استقر رأي الجمعية العامة على الخيار ١ أو الخيار ٢، فإن الأمين العام يدرك أن الفقرة ١٢ من الجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٢٦٢/٦٩ يُقصد بها أن أي مبنى جديد يشيد على المرج الشمالي ينبغي أن لا يتجاوز ارتفاعه حوالي ٢٧٥ قدماً، وفقاً

للتصميم الأصلي لمجلس خبراء التصميم الاستشاريين. ويتجلى ذلك في الرسم التاريخي "التصميم ٣٢" الذي اقترحه أوسكار نيماير، أحد أعضاء المجلس، على النحو المبين في الشكل الأول.

الشكل الأول

الرسم التاريخي "التصميم ٣٢" من اقتراح أوسكار نيماير، عام ١٩٤٦



SCHEME 32, OSCAR NIEMEYER

باء - اعتبارات الجدول الزمني

٣٦ - وفقاً للتقارير السابقة عن الدراسة المتعلقة بالاحتياجات الطويلة الأجل من الأماكن ولقراري الجمعية العامة ٢٤٧/٦٦ و ٢٥٤/٦٧ ألف، لا يزال الأمين العام يكفل عدم البدء في مرحلة التجديد من الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث قبل اتخاذ الجمعية العامة قراراً في هذا الصدد وإنجاز المخطط العام لتجديد مباني المقر. ولقد أُنجزت مرحلة التجديد الكبرى من المخطط العام لتجديد مباني المقر وأُغلق المكتب المعني بهذا المخطط في تموز/يوليه ٢٠١٥. أما الأنشطة اللاحقة للتجديد المتبقية، فيضطلع بها مكتب خدمات الدعم المركزية. ويُدرك الأمين العام أنه يمكن المضي قدماً ودون إبطاء في تنفيذ الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث بمجرد موافقة الجمعية العامة عليها، وذلك امتثالاً للقرارين المذكورين أعلاه فيما يتعلق بالتسلسل.

٣٧ - وبالإضافة إلى ذلك، لا تزال الأمانة العامة تمثل لقرار الجمعية العامة ٢٤٧/٦٨ ألف بأن تكفل عدم تنفيذ مشاريع التشييد الكبرى في آن واحد لتجنب الاضطرار إلى تمويلها والإشراف عليها في نفس الوقت. وبناء عليه، فإن الأمانة العامة تُدرك أنه عند إنجاز المخطط العام لتجديد مباني المقر، يمكن البدء في نفس الوقت في الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث وفي بعض الخيارات التي يجري النظر فيها في هذا التقرير، في حال كانت ترتيبات التمويل قائمة ولا تتطلب من الأمم المتحدة نفقات رأسمالية كبرى. وعليه، لا يمكن البدء في الخيار ١ من الدراسة المتعلقة بالاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل إلا بعد الانتهاء من الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث، بينما يمكن البدء في الخيارين ٢ و ٣ قبل ذلك.

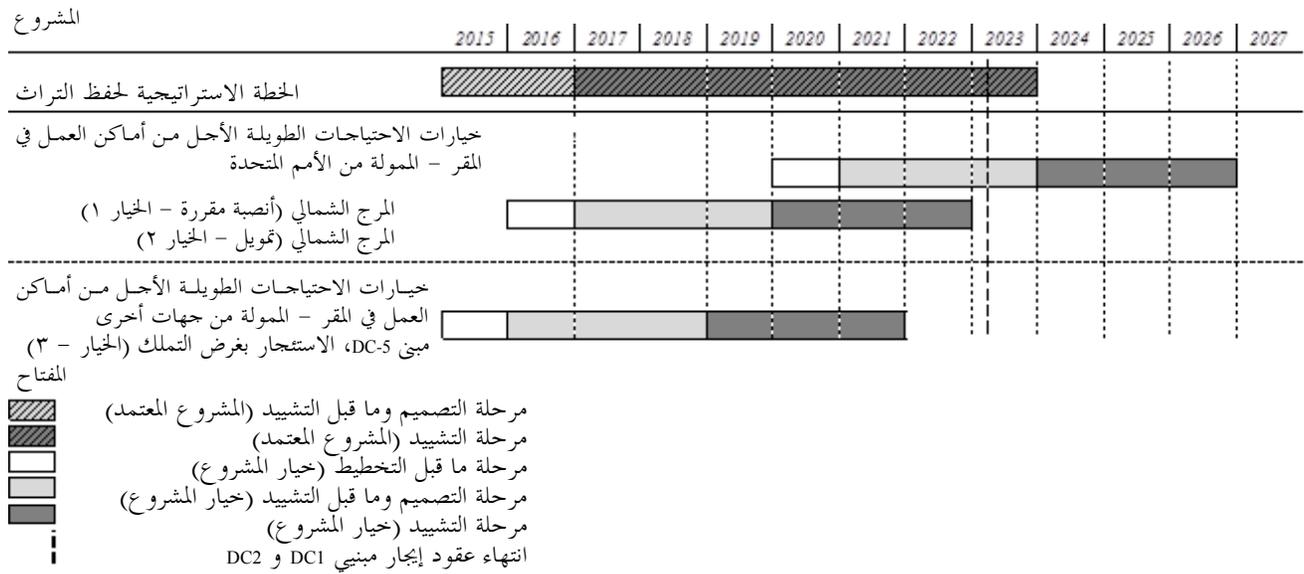
٣٨ - وبالإضافة إلى التسلسل في إنجاز مشاريع التشييد الكبرى، هناك عامل شامل آخر في الدراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل يتمثل في انتهاء مدة عقود استئجار الأمم المتحدة للمبنيين DC-1 و DC-2 بحلول خريف ٢٠٢٣. وتأوي الأمانة العامة في الوقت الحاضر حوالي ٢٠٦٠ موظفاً في هذين المبنيين بأسعار تأجير تقل عن أسعار السوق الحالية نتيجة لعقود إيجار طويلة الأجل جرى التفاوض بشأنها قبل ٤٠ عاماً. ويحتمل للأمم المتحدة تمديد العقد الحالي في الفترة من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٣. وبموجب أحكام مذكرة التفاهم الحالية، شركة التعمير للأمم المتحدة ملزمة بأن تعيد تمويل هذين المبنيين أو تبيعهما نيابة عن مدينة نيويورك. وبالتالي، ليس من الواضح أنهما سيكونان متاحين للأمم المتحدة بعد عام ٢٠٢٣. وحتى إن بقيا متاحين، فسيطلبان إنجاز مشاريع تجديد كبرى ولن يمكن استئجارهما سوى بأسعار السوق السائدة في عام ٢٠٢٣، والتي تُقدَّر بأنها ستكون أكثر من ضعفي سعر إعادة تجديد العقد المحدد إلى غاية عام ٢٠٢٣. وبالإضافة إلى ذلك، سيتعين استئجار أماكن عمل مؤقتة بأسعار السوق، للسماح بإنجاز أعمال التجديد.

٣٩ - وسعياً لتفادي المخاطر المالية والتشغيلية الكبرى المتصلة بانتهاء مدة عقدي الإيجار الحاليين للمبنيين DC-1 و DC-2، سوف تحتاج الأمانة العامة إلى تنفيذ اختيار يلي الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل يكون متاحاً قبل عام ٢٠٢٣.

٤٠ - ويرد في الشكل الثاني تحديث للجدول الزمني لتسلسل مشاريع التشييد الكبرى التي تضطلع بها الأمم المتحدة.

الشكل الثاني

التسلسل الزمني لمشاريع التشييد الكبرى وغيرها من أشغال التشييد القريبة الأجل: الجدول الزمني المتوقع للفترة ٢٠١٥-٢٠٢٦



جيم - تقدير الجدارة الائتمانية بغرض الحصول على التمويل لإنجاز الخيارين ٢ و ٣

٤١ - وفقاً لما ذكر في التقرير السابق، وعملاً بالفقرة ٧ من الجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٦٩/٢٦٢، ولأغراض تحليل الخيار DC-5، كان من الضروري الحصول على تقدير إرشادي للجدارة الائتمانية للأمم المتحدة، لأن من شأنه أن يشكل الأساس الذي يعتمد عليه تقدير الجدارة الائتمانية لهذا الخيار وأن يكون له تأثير كبير على تسعير السند/السندات. وبالنظر إلى أن الجمعية العامة طلبت أيضاً معلومات إضافية عن إمكانية تمويل خيار المرج الشمالي، فإن التقدير الإرشادي يمكن أن يستخدم أيضاً لتقديم معلومات أكثر دقة عن هذا الخيار. وخلال الفترة المشمولة بالتقرير، استعانت الأمانة العامة بخدمات وكالة كبرى لتقدير الجدارة الائتمانية لهذا الغرض.

٤٢ - ووقت إعداد هذا التقرير، كان الطلب في مراحل النهائية التي تسبق تقديمه، وبالتالي، لا تزال النتيجة معلقة. واستناداً إلى مشورة استشاريين ماليين من طرف ثالث، ملّمين بهذه العملية، لن تكون نتيجة عملية التقدير الإرشادي للجدارة الائتمانية للمشروع أقل من الفئة AA. وهذا يشكل تحسناً منذ صدور التقرير السابق الذي افترض فيه أن التقدير سيكون من الفئة A، وجرى تحديث التقديرات المالية وفقاً لذلك.

٤٣ - وفي حال وافقت الجمعية العامة على إنجاز أحد الخيارات التي تتطلب التمويل، سيلزم الحصول على تقدير للجدارة الائتمانية للأمم المتحدة كجزء من تقدير الجدارة الائتمانية النهائي للمشروع الكلي.

الخيار ٢: تمويل مشروع المرح الشمالي

٤٤ - بالنسبة للخيار ٢، يُفترض السعي للحصول على قرض تجاري بجدول سداد مدته ٣٠ عاماً، من أجل الإبقاء على خيار التمويل مواتياً للمنظمة من خلال الإبقاء على المدفوعات السنوية منخفضة نسبياً. ولا تقدم المصارف التجارية عادة قروضاً بفترات سداد تتجاوز مدة ١٠ أعوام، وبالتالي سوف تُحقق فترة السداد البالغة ٣٠ عاماً بشراء قرض بدون ضمان ثم إعادة تجديده مرتين خلال فترة الثلاثين عاماً. وسوف تكون الأمم المتحدة معرضة لمخاطر التجديد عند انتهاء فترة العشرة أعوام.

٤٥ - ويستند التسعير الإرشادي عن قرض مدته ١٠ أعوام على تقدير هامش المصرف المستحق وعلى أسعار السوق الحالية لمبادلة سعر الفائدة الآن لقرض ثابت الفائدة مدته ٣٠ عاماً وعلى نفس المبادلة بتاريخ بدء أجل مدته ١٠ أعوام. وبالنظر إلى أن أشغال التشييد لن تبدأ حتى عام ٢٠٢٠، سوف يكون من الصعب التنبؤ بأي مبادلة لسعر الفائدة لقرض مدته ٣٠ عاماً، وبالتالي تُستخدم كلفة أقساط مبادلة سعر الفائدة الآجلة لمدة ١٠ سنوات وفق أسعار عام ٢٠١٥. وبالإضافة إلى ذلك، تُدرج أيضاً علاوة لتحمل المخاطرة من أجل تغطية مخاطر سعر الفائدة حين تجديد القرض في السنة العاشرة. ويُتوقع أن يبلغ إجمالي معدل الفائدة ما بين ٥,٥٤ و ٥,٧٩ في المائة، ويستخدم متوسط نسبته ٥,٦٧ في المائة في توقعات تكاليف الخيار ٢ الواردة في هذا التقرير.

الخيار ٣: تشييد المبني DC-5

٤٦ - منذ صدور التقرير السابق، جرى تحديث الجدول ٦ فأصبح يُظهر أكثر التوقعات دقة لسند مدته ٣٠ عاماً، استناداً إلى المعلومات المتاحة. ويُظهر الجدول أيضاً معدلات فائدة ثابتة إرشادية خاضعة للضريبة لمدة ٣٠ عاماً على أساس تصنيف من فئة AA وزيادة مفترضة قدرها ٢٤ نقطة أساس حتى التاريخ المتوقع للتمويل وهو ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٩. وتستند المعدلات إلى "فرق" العائد على سعر سندات خزانة الولايات المتحدة لمدة ٣٠ سنة. وفي تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٣، كان معدل فائدة السند ٣,٧ في المائة، وهو المعدل المستخدم في التقرير السابق للأمم العام. ومنذ ذلك الحين، انخفض هذا المعدل بدرجة كبيرة، وبلغ ٢,٩٧ في المائة في تموز/يوليه ٢٠١٥. ولا يتوقع أن تنخفض المعدلات؛ وتستند

الزيادة المقدرة في أسعار الفائدة في عام ٢٠١٦ إلى توافق وسيط لأسعار الفائدة المتوقعة على سندات الخزانة.

٤٧ - وبما أن الجودة الائتمانية للأمم المتحدة يُفترض أن تكون من فئة الدرجة الاستثمارية والتصنيف الإجمالي للمشروع من الفئة AA بالنسبة للخيار DC-5، فإن معدل الفائدة المقدّر في المستقبل يتراوح بين ٥,٠١ و ٥,٢١ في المائة. وقد استُخدم معدل متوسطه ٥,١١ في المائة في التوقعات المالية.

الجدول ٦

بسر سندات خزانة الولايات المتحدة لمدة ٣٠ عاما	فرق العائد على سعر الفائدة لخزانة الولايات المتحدة	فرق السعر الآجل	المعدّل المقدّر في المستقبل
Aa/AA ٢,٩٧ في المائة	١,٨٠ إلى ٢,٠٠ في المائة	٠,٢٤ في المائة	٥,٠١ إلى ٥,٢١ في المائة

رابعاً - تحليل مقارن لكل خيار

ألف - استعراض عام وأسلوب العمل

٤٨ - عملاً بالقرار ٢٦٢/٦٩، الذي طلبت فيه الجمعية العامة معلومات مستجدة عن أربعة خيارات قابلة للتنفيذ، واصلت الأمانة العامة خلال الفترة المشمولة بهذا التقرير استخدام نفس المنهجية الشمولية التي استُخدمت خلال الدراسات السابقة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل. وبالنظر إلى أن الأمانة العامة ليست لديها حالياً أي موارد مخصصة للمشروع، جرى التعاقد مع شركة للاستشارات العقارية من طرف ثالث لتقديم الدعم إلى مكتب خدمات الدعم المركزية في إجراء تحليل مقارن. وضمّ فريق الخبراء الاستشاريين في مجال العقارات عدداً من الاستشاريين المتعاقدين من الباطن الذين قدموا خدمات متخصصة تشمل التصميم المعماري/الهندسي، وتقدير التكاليف، والخدمات الاستشارية المالية.

٤٩ - وقد جُمعت معلومات مستكملة عن جميع الخيارات. ووضع خبير استشاري من طرف ثالث في مجال التصميم المعماري/الهندسي تصميمًا نظرياً لمبنى في المرح الشمالي، ووضع مقدّر تكاليف من طرف ثالث التكاليف التقديرية لهذا الخيار. وأعدت شركة التعمير للأمم المتحدة تصميمًا تخطيطياً منقحاً وتقديرات للتكاليف فيما يتعلق بالخيار ٣. وأجرى خبير استشاري من طرف ثالث في مجال السمسة العقارية دراسة للسوق بالنسبة للخيار ٤. وشملت الأنشطة المحددة المضطلع بها خلال الفترة المشمولة بالتقرير استكمال ما يلي:

(أ) توقعات أعداد الموظفين في الأمانة العامة، والطلب من الصناديق والبرامج المشاركة إبداء اهتمامها؛

(ب) التصميمات المعمارية والهندسية لخيارات تشييد مبنى جديد. وتضمنت التنقيحات التي أدخلت على الخيارين ١ و ٢ تصميم مبنى أصغر حجماً والاستجابة للشواغل بشأن الحفاظ على الطابع التاريخي كما هو موضح على نحو أوفى في الفرع ثالثاً - ألف أعلاه. وتضمنت التنقيحات التي أدخلت على الخيار ٣ استكمالات بسيطة تتعلق بمتطلبات برامج الأمم المتحدة، وعكست أنظمة البناء في المدينة المضيفة، على النحو المشروح بمزيد من التفصيل في الفقرات من ٧٨ إلى ٨٨ أدناه؛

(ج) تقديرات تكاليف التشييد بالنسبة لخيارات تشييد مبنى جديد، وفقاً للتصميمات المنقحة والجداول الزمنية المستكملة؛ وتحديث الافتراضات المتعلقة بالتصاعد المتوقع لتكاليف التشييد؛

(د) المعلومات المالية بشأن جميع الخيارات، بما في ذلك التقدير الإرشادي للجدارة الائتمانية لخيارات التمويل، وأسعار الفائدة المتوقعة، وإجراء دراسة أكثر تعمقاً لخيار التمويل المحتمل في المرج الشمالي؛

(هـ) تحليل عقود الإيجار التجاري في نطاق دائرة يبلغ قطرها مسافة تستغرق ١٥ دقيقة سيراً على الأقدام من مجمع الأمم المتحدة بالنسبة لخيار استمرار الوضع الراهن وبالنسبة أيضاً لعناصر الاستئجار التجاري ضمن خيارات تشييد مبنى جديد؛

(و) تفاصيل المفاوضات على عقود الإيجار مع شركة التعمير للأمم المتحدة بالنسبة للخيار ٣، بما في ذلك إدخال التنقيحات اللازمة على مذكرة التفاهم فيما بين الأطراف الموقعة من الحكومة المضيفة.

افتراضات التخطيط وتحليل الآثار المحتملة للتغيير في المستقبل

٥٠ - لم يطرأ على افتراضات التخطيط لتحديد التكاليف غير المتكررة وكذلك التكاليف المستمرة المتعلقة بكل خيار تغيير يذكر عن التقرير السابق. وفي حين أن كل الافتراضات تنطوي على قدر معين من التخمينات فيما يتعلق بالتكاليف مستقبلاً، فإن أهم عامل لدى النظر في هذه الافتراضات المختلفة هو أن تطبق بالتساوي على جميع الخيارات الأربعة من أجل تحديد أكثرها فعالية من حيث التكلفة.

٥١ - وترد أدناه قائمة موجزة بافتراضات التخطيط المستخدمة في الدراسة. وحسب الاقتضاء، يُدرج أيضا تقدير للآثار المحتملة واحتمال حدوث تغيرات مستقبلا في الأرقام المستخدمة في هذا التقرير، ويبلغ عنه كأثر على امتداد فترة خمسين عاما، بصافي القيمة الحالية في عام ٢٠١٥، على أساس سيناريو يفترض نموا صفريا في عدد الموظفين:

(أ) فترة الدراسة (٥٠ عاما، من ٢٠١٥ إلى ٢٠٦٤): بالنسبة لمثل هذا الاستثمار الكبير، فإن أفقا زمنيا يستغرق خمسين عاما يوفر صورة كاملة لتكاليف وفوائد كل من الخيارات؛ وهذا أيضا هو العمر النافع لأي بناء وفقا لسياسة الأمم المتحدة المحاسبية التي تمثل للمعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام؛

(ب) توقعات أعداد الموظفين (من عام ٢٠١٥ إلى عام ٢٠٣٤، على النحو المبين في الجدول ٣): تعتبر أي توقعات تتجاوز ٢٠ سنة توقعات لا يمكن التنبؤ بها. والتغيرات التي قد تطرأ على أعداد الموظفين مستقبلا هي من العوامل المهمة في تحديد التكلفة؛ فلكل زيادة أو نقصان بمقدار ٢٥٠ موظفا، تتراوح قيمة الأثر بين ١٧٠ مليون دولار و ١٩٠ مليون دولار؛

(ج) الزيادة التصاعدية في تكاليف التشييد (٥,٤ في المائة، استنادا إلى البيانات المنشورة في السنوات الأخيرة في سوق البناء في نيويورك): قُدرت تكاليف التشييد بقيمة الدولار في تموز/يوليه ٢٠١٥، ورُفعت تصاعديا حتى بداية فترة التشييد بالنسبة لخيار من الخيارات؛

(د) مقدار الحيز الملحق في إطار كل خيار (على النحو المبين في الجدول ٥): أي تغييرات مستقبلية في الاحتياجات من الحيز الملحق لها أيضا أثر كبير على التكاليف العامة؛ فلكل إضافة أو نقصان بمقدار ٥٠٠٠٠ قدم مربع (نحو طابقين من مبنى المرج الشمالي أو مبنى DC-5)، تتراوح قيمة الأثر بين ٢٠٠ مليون دولار و ٢٣٠ مليون دولار؛

(هـ) افتراضات معدل الفائدة (على النحو المبين في الفرع ثالثا - جيم أعلاه): في إطار الخيار ٢ (تمويل مبنى المرج الشمالي)، سيكون لأي زيادة أو نقصان بمقدار ٥٠ نقطة أساس في معدل الفائدة المفترض البالغ ٥,٦٧ في المائة أثر بنحو ٦٠ مليون دولار إلى ٧٠ مليون دولار. وفي إطار الخيار ٣ (DC-5)، سيكون لأي زيادة أو نقصان بمقدار ٥٠ نقطة أساس في معدل الفائدة المفترض البالغ ٥,١١ في المائة أثر يناهز ١٢٠ مليون دولار.

(و) معدلات الاستئجار التجاري (٧٨ دولارا لكل قدم مربع قابل للإيجار، على النحو المشار إليه في الفقرة ٩٤ أدناه): كل زيادة أو نقصان بمقدار ٥ دولارات لكل قدم مربع قابل للإيجار ستسفر عن أثر إجمالي بنحو ٥٠ مليون دولار في إطار خيارى المرج الشمالي، و ١٤٠ مليون دولار في إطار خيار استمرار الوضع الراهن (سيكون التغير طفيفا في إطار خيار DC-5، لأنه من المتوقع ألا يتطلب هذا الخيار سوى مساحة صغيرة جدا للإيجار بعقد تجاري)؛

(ز) معدل التضخم: ٣ في المائة، استنادا إلى أحدث معدل للتضخم؛

(ح) سعر الخصم: ٣ في المائة (لتحديد حسابات صافي القيمة الحالية).

٥٢ - وأجريت تحليلات مالية لمجموع تكاليف دورة الحياة على مدى فترة التحليل لمدة ٥٠ عاما لكل خيار على حدة، بما في ذلك جميع التكاليف التالية: تكاليف المشروع غير المتكررة (بالنسبة للخيارات المنطوية على تملك)، وتكاليف عقد الإيجار التجاري (بالنسبة للخيارات المنطوية على إيجار)، وتكاليف المرافق العامة والتنظيف والأمن والضرائب العقارية (إذا انطبق ذلك) والتأمينات.

٥٣ - وترد في المرفق الثاني لهذا التقرير تفاصيل السبل التي يمكن للتغيرات المحتملة مستقبلا في الافتراضات المذكورة أعلاه أن تؤثر بها على التحليل العام لكل واحد من الخيارات، كما ترد سيناريوهات أعداد الموظفين.

٥٤ - ويرد موجز لكل خيار في الفرع رابعا - باء أدناه، وترد مقارنة لمجموع تكاليف كل خيار في الفرع رابعا - جيم.

باء - نتائج الدراسة فيما يتعلق بكل خيار

الخيار ١: تشييد مبنى جديد على مساحة المرج الشمالي، بموّل من خلال فرض أنصبة مقررّة خاصة من الجمعية العامة

٥٥ - على النحو المشار إليه في تقارير الأمين العام السابقة عن الدراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل، فإن الخيار ١ ينطوي على إنشاء مبنى جديد بالمرج الشمالي يُموّل من خلال فرض أنصبة مقررّة خاصة من الجمعية العامة. وستضطلع الأمم المتحدة بهذا المشروع مباشرة، وسيديره فريق متفرغ لإدارة المشروع، وستتعاقد الأمم المتحدة مباشرة مع مقدمي خدمات التصميم المعماري والتصميم الهندسي وخدمات البناء، كما كان الحال أثناء تنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر. وهذا الخيار هو أقل الخيارات الأربعة تكلفة من

حيث تكاليف البناء غير المتكررة، ويعزى ذلك جزئياً إلى أنه لا ينطوي على شراء أراضٍ أو تكاليف تمويل. ومع ذلك، فنظراً إلى أن الجزء المتعلق بالبناء من المشروع لا يمكن تنفيذه حتى الانتهاء من الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث في عام ٢٠٢٣، ينطوي الخيار ١ على تصاعد كبير لتكاليف التشييد يُقدَّر بنسبة ٤,٥ في المائة، متضاعفة سنوياً، اعتباراً من الآن حتى عام ٢٠٢٤. وإضافة إلى ذلك، يلزم ترتيب عقود إيجار جديدة بأسعار السوق للموظفين الذين يشغلون حالياً مبني DC-1 و DC-2 لتغطية فترة التشييد.

٥٦ - وعلاوة على ذلك، فإن النطاق العام للخيار ١ مقيّد بمسألتي الحفاظ على الطابع التاريخي وإمكانية البناء. فارتفاع المبنى لا ينبغي أن يتجاوز حوالي ٢٧٥ قدماً، تمشياً مع التصميم الأصلي الذي وضعه مجلس خبراء التصميم الاستشاريين، على النحو المبين في الشكل الأول والموضح في الفقرة ٣٥ أعلاه.

٥٧ - كما لا ينبغي أن يتجاوز الحيز الذي يشغله المبنى مساحة إجمالية قدرها نحو ٢٦ ٥٠٠ قدم مربع. ويحدُّ المساحة التي يمكن البناء عليها في المرح الشمالي من الجنوب مبنى المرح الشمالي القائم (مع طابقين تحت أرض المرح)؛ ومن الغرب مولدات كهرباء رئيسية قيمتها عدة ملايين من الدولارات، بالقرب من تمثال "الخير يهزم الشر" خارج مدخل مبنى المرح الشمالي؛ ومن الشرق ممر الخدمات في الطابق السفلي الثالث لمجمع الأمم المتحدة.

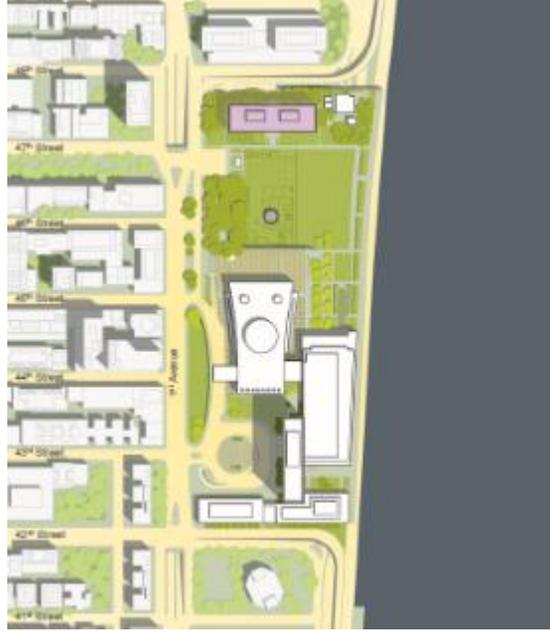
٥٨ - وينتج عن اقتران القيود على الارتفاع وعلى المساحة الطابقية حد أقصى للمساحة الإجمالية التي يمكن البناء عليها لا يتجاوز حوالي ٥٣٥ ٠٠٠ قدم مربع.

٥٩ - وفي إطار سيناريو نمو صفري في عدد الموظفين، لا يلي الخيار ١ احتياجات المنظمة فيما يتعلق بإجمالي الحيز المكتبي والحيز الملحق بمقدار ما يزيد على مليون قدم مربع. ولذلك، يلزم استئجار حيز ملحق بعقد إيجار تجاري، مما يعرّض هذا الخيار لمخاطر السوق بمرور الوقت.

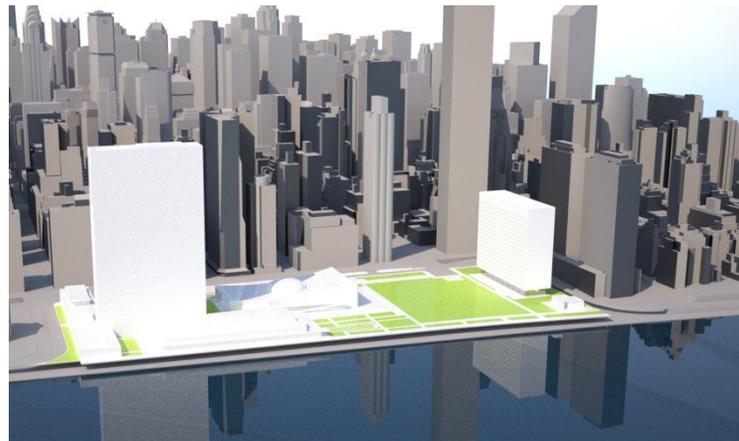
٦٠ - وينطوي كل من خيار المرح الشمالي أيضاً على مخاطر إضافية من اعتراض المجتمع المحلي، ولا سيما شاغلو مبنى ألكوا والمباني السكنية الأخرى المجاورة لمجمع الأمم المتحدة. ومع أن الأمم المتحدة لن تكون ملزمة قانوناً بعقد جلسات استماع عامة رسمية، يفترض أن جلسات استماع من هذا القبيل ستعقد، تماشياً مع أفضل الممارسات المتبعة في القطاع. وبالإضافة إلى ذلك، سيتطلب إيصال ما يلزم من مرافق عامة وطرق إلى مبنى جديد في المرح الشمالي إجراء مشاورات مستفيضة مع سلطات الحكومة المضيفة.

٦١ - ويرد في الشكل الثالث والشكل الرابع رسمان هندسيان يمثلان خيارين لبنى المبرج الشمالي.

الشكل الثالث
رسم منظوري لمبنى المبرج الشمالي



الشكل الرابع
منظر أفقي لمبنى المبرج الشمالي



٦٢ - ويرد بيان تفصيلي لموجز التكاليف لمدة ٥٠ عاماً للخيار ١ في الجدول ٧. وتعرض التكاليف بصافي القيمة الحالية للدولار المسجلة في عام ٢٠١٥، وتشمل التكاليف الرأسمالية غير المتكررة للمبنى الجديد، والتكاليف الرأسمالية اللازمة لتجهيز الأماكن المستأجرة بعقد إيجار تجاري، والتكاليف المستمرة لاستئجار المباني التجارية، وتكاليف تشغيل كل من المبنى الجديد والأماكن المستأجرة.

الجدول ٧

الخيار ١

(ببلايين دولارات الولايات المتحدة، صافي القيمة الحالية)

التكاليف	موجز التكاليف لمدة ٥٠ عاماً
	المبنى الجديد
٠,٥٧٥	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
-	تكاليف الإشغال السنوية
٠,٧١٠	مصروفات التشغيل السنوية
١,٢٨٤	المجموع الفرعي
	الاستئجار التجاري
٠,٠٨٢	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
١,٠٣٠	الإيجار الأساسي السنوي
٠,٦٠٩	مصروفات التشغيل السنوية
١,٧٢٢	المجموع الفرعي
٣,٠٠٦	المجموع

الخيار ٢: تشييد مبنى جديد في المرح الشمالي، يُموَّل عن طريق مصادر تمويل

٦٣ - في التقرير السابق، اعتُبر الخيار ٢ غير قابل للتنفيذ نظراً للتعقيدات التي ينطوي عليها الحصول على التمويل بالنسبة للأراضي التي تملكها الأمم المتحدة، وما ينتج عن ذلك من تأثير على معدل الفائدة للتمويل المتاح الممكن. ومع ذلك، وتمشيا مع الفقرة ٧ (ب) من الجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٢٦٢/٦٩، التي اعتبرت فيها الجمعية العامة خيار التمويل للمرح الشمالي خياراً قابلاً للتنفيذ وطلبت إلى الأمين العام أن يقدم معلومات مالية مستكملة عن ذلك الخيار، أجرت الأمانة العامة دراسة مفصلة خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

٦٤ - وسيكون من الصعب على المنظمة، بالنظر إلى امتيازات الأمم المتحدة وحصاناتها وصفتها القانونية واتفاق البلد المضيف القائم، إجراء ترتيب للاقتراض من مصادر تجارية بهدف تمويل التشييد، نظراً لأن المنظمة لا تستطيع أن تقدم رهناً إلى الدائن في حال التخلف عن السداد. لذا، فإن عدد خيارات التمويل الممكنة محدود.

٦٥ - واستناداً إلى مشورة الخبراء الواردة من الخبير الاستشاري من طرف ثالث في مجال العقارات ومن المستشارين الماليين، نظرت الأمانة العامة في عدد من الخيارات الممكنة، بما في ذلك:

(أ) تمويل متعهد من طرف ثالث؛

(ب) سندات عامة أو خاصة طويلة الأجل ذات أسعار فائدة ثابتة (دين مباشر تصدره الأمم المتحدة).

تمويل متعهد من طرف ثالث

٦٦ - يتمثل أحد خيارات التمويل في السماح لمتعهد من طرف ثالث بتشيد المبنى وتأجيره للأمم المتحدة على أساس الاستئجار بغرض التملك، على غرار الترتيب المتوخى في الخيار ٣. ويتطلب هذا الخيار إبطال سند ملكية الأرض مؤقتاً لصالح المتعهد من أجل منح رهن عقاري. ويلزم الرهن العقاري من أجل الحصول على التمويل من الدائن، حيث سيستخدم الرهن العقاري كضمان ضد احتمال التخلف عن سداد القرض.

٦٧ - وتبرز العديد من التحديات، من الناحيتين القانونية والتقنية، فيما يتعلق بهذا الإبطال. فأولاً، سيلزم إدخال تغيير على اتفاق البلد المضيف مع الولايات المتحدة الأمريكية باعتبارها الحكومة المضيفة، ويمنح هذا الاتفاق الأمم المتحدة في الوقت الراهن حقوق الملكية لاستخدام الأرض، وينص على أنه يجب بيع الأرض إلى الحكومة المضيفة بالقيمة السوقية في حال التنازل عن حقوق الملكية تلك.

٦٨ - ثانياً، الأجزاء من الأرض التي سيُشيد عليها المبنى فعلياً تحدها مباشرة من الغرب والجنوب والشرق هياكل قائمة على سطح الأرض وفي طبقتين تحت الأرض. وإضافة إلى ذلك، يحدُّ الأرض من جهة الشمال منحدر خدمات وهياكل أساسية أمنية ومرافق أخرى، ويقع إلى الشمال مباشرة من ممتلكات الأمم المتحدة منحدر مرفوع عن الأرض تملكه سلطات المدينة/الولاية المضيفة. ومع أنه من الممكن منح حق الاستخدام المؤقت لجزء من الأرض التي تملكها الأمم المتحدة لأغراض البناء، فإن هذه الملكية المؤقتة غير كافية لغرض منح قرض عقاري من أجل دعم التمويل.

٦٩ - ولهذه الأسباب، اعتبر تمويل متعهد من طرف ثالث غير قابل للتنفيذ، ولم يحظ بمزيد من الدراسة خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

سندات عامة أو خاصة طويلة الأجل ذات أسعار فائدة ثابتة (دين مباشر تصدره الأمم المتحدة)

٧٠ - ثمة خيار ثانٍ ممكن يتمثل في إصدار الأمم المتحدة ديناً مباشراً، من قبيل السندات الطويلة الأجل.

٧١ - ولا تتمتع الأمم المتحدة بإعفاء من لجنة الأوراق المالية التي تنظم إصدار السندات الطويلة الأجل الخاضعة للضريبة كديون مباشرة عامة أو خاصة في الولايات المتحدة. ولقد منحت اللجنة إعفاءات لمنظمات تتجاوز حدود الولاية الوطنية في الماضي للحصول على هذا الشكل من أشكال التمويل، ولكن ذلك يعتبر في غاية الصعوبة لغرض السعي إلى تطبيق هذا الخيار.

٧٢ - ويمكن لدولة من الدول الأعضاء في الأمم المتحدة أن تصدر ديناً استناداً إلى نفوذها السيادي وتقدير جدارتها الائتمانية. وقد أصدرت الأمانة العامة مذكرة شفوية في أيار/مايو ٢٠١٥ تطلب فيها من الدول الأعضاء إبداء اهتمامها في تقديم المساعدة المالية في هذا الصدد لاستخدامها في الدراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل، ولكن لم يتم تلقي أي ردود.

٧٣ - وعلاوة على ذلك، إذا وفرت الأمم المتحدة التمويل لهذا الخيار، سيُفسر على أنه من مشاريع التشييد الكبرى، وبالتالي لن يمكن البدء به قبل الانتهاء من الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث (انظر الفقرة ٣٧ أعلاه). ولهذه الأسباب، اعتبر إصدار دين مباشر غير قابل للتنفيذ، ولم يحظ بمزيد من الدراسة خلال الفترة المشمولة بالتقرير. وإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالخيارين ١ و ٢، نظر الأمين العام في بدائل مختلفة فيما يتعلق بالتمويل.

قرض للتشييد محدد المدة من تجمع مصرفي (دين مباشر بدمية الأمم المتحدة)

٧٤ - إن أنجع خيار من ضمن خيارات التمويل المحتملة والمتاحة لمبنى المرج الشمالي هو التزام من الأمم المتحدة بدين مباشر يكون بمثابة قرض مصرفي تقليدي للتشييد يتحوّل عند انتهاء تسديده إلى قرض مصرفي محدد المدة. ويتطلب التمويل التقليدي الدائم لمشاريع طويلة الأجل الذي توفره عادة شركات التأمين وصناديق المعاشات التقاعدية ضماناً في شكل سند رهن عقاري مباشر لا يتوفر بشأن ملكية المرج الشمالي للأسباب المذكورة أعلاه. وسيكون من الضروري التماس طلب شامل للتمويل بغرض الاستبانة بشكل رسمي ما إذا كان

بالإمكان الحصول على تمويل دائم من أي من هذه المصادر التقليدية في شكل آخر من الضمان بخلاف الرهن العقاري.

٧٥ - ويرد في الفقرتين ٤٤ و ٤٥ أعلاه الشكل المفترض لقرض مدته ٣٠ عاماً وبمعدل فائدة قدره ٥,٦٧ في المائة.

القرض (أو ضمان القرض) من دولة عضو واحدة أو أكثر

٧٦ - في المذكرة الشفوية الموجهة إلى الدول الأعضاء المشار إليها في الفقرة ٧٢ أعلاه، طلبت الأمانة العامة أيضاً إبداء الاهتمام في تقديم قرض أو ضمان قرض الغرض منه تشييد مبنى المرج الشمالي. غير أنه لم يُبدَ مثل هذا الاهتمام.

٧٧ - ويرد في الجدول ٨ بيان تفصيلي لموجز التكاليف على مدى خمسين عاماً في إطار الخيار ٢. وتُعرض التكاليف بصافي القيمة الحالية للدولار المسجلة في عام ٢٠١٥، وتشمل هذه التكاليف تكاليف تمويل المبنى الجديد، وتكاليف رأس المال اللازم لتجهيز الأماكن التجارية المستأجرة، وتكاليف حارية لاستئجار الأماكن التجارية، وتكاليف تشغيل كل من المبنى الجديد والأماكن المستأجرة.

الجدول ٨

الخيار ٢

(ببلايين دولارات الولايات المتحدة، وصافي القيمة الحالية)

التكاليف	موجز التكاليف على مدى ٥٠ عاماً
	المبنى الجديد
-	أنصبة مقررة تسدد مرة واحدة
٠,٩١٦	تكاليف التشغيل السنوية
٠,٨٣٩	مصرفات التشغيل السنوية
١,٧٥٥	المجموع الفرعي
	الإيجار التجاري
٠,٠٨٥	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
٠,٩٥٥	الإيجار الأساسي السنوي
٠,٦٥٦	مصرفات التشغيل السنوية
١,٦٩٧	المجموع الفرعي
٣,٤٥١	المجموع

الخيار ٣: مبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5)

٧٨ - وفقاً لما ورد في التقرير السابق (A/68/734)، يشتمل الخيار ٣ على تشييد برج مكثي شاهق جديد على قطعة الأرض الواقعة جنوبي مجمع الأمم المتحدة، يعرف إما بمبنى الأمم المتحدة الموحد أو DC-5.

٧٩ - وهذا الخيار لن تنفذه الأمم المتحدة إنما شركة التعمير للأمم المتحدة. وسيُموَّل هذا المشروع من خلال إصدار شركة التعمير سندات عامة أو خاصة تُستردُّ قيمتها من الإيجار الذي ستدفعه الأمم المتحدة خلال ٣٠ عاماً بموجب ترتيب للاستئجار بغرض التملك.

٨٠ - ولقد وضع تصميم المبنى مهندس معماري دولي حائز جائزة بريتركر للهندسة المعمارية. وخلال الفترة المشمولة بالتقرير، طلبت الأمم المتحدة إدخال تعديلات عديدة على التصميم، وقد امتثل لطلبها دون أن تترتب على المشروع أية تكاليف إضافية، وكان من ضمنها ما يلي:

(أ) توفير ثلاث غرف اجتماعات متوسطة الحجم ومجهزة بمقصورات للترجمة الشفوية، تماثل في حجمها حجم غرف الاجتماعات من ١١ إلى ١٣، فضلاً عن ثلاث غرف اجتماعات بحجم القاعات المرقمة بالحروف الأبجدية؛

(ب) إعادة تصميم طوابق المكاتب النموذجية من أجل إدماج استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل، تمشياً مع المشروع النموذجي المتعلق بالطابقين ١٨ و ١٩ في مبنى الأمانة العامة ومع البرنامج الأوسع نطاقاً الذي يجري تنفيذه حالياً؛

(ج) نقل جزء من الحيز المخصَّص لخدمات الطعام من الطابق السابع إلى الطابق العلوي للمبنى الذي يمكن أن يعتبر، بفضل إطلالته الرحبة على مانهاتن والإيست ريفر، حيزاً متعدد الأغراض لتقديم خدمات المطاعم للأمم المتحدة ودولها الأعضاء والجمهور.

المرحلة التي بلغها النظر في التغيير المطلوب إدخاله في مذكرة التفاهم

٨١ - عندما وضع التقرير السابق للأمين العام، كان من المتوقع أن تمتد فترة تشييد مبنى الأمم المتحدة الممثل في خيار تشييد مبنى DC-5 في الفترة الواقعة بين عامي ٢٠١٦ و ٢٠١٨. غير أن شركة التعمير للأمم المتحدة لم تكن راغبة في تخصيص الموارد اللازمة لإتمام مرحلة التصميم التخطيطي، على النحو المتوخى سابقاً، في ظل عدم إصدار الجمعية العامة قراراً قوياً يؤيد تشييد هذا المبنى.

٨٢ - وطلبت الأمم المتحدة، عن طريق شركة التعمير للأمم المتحدة، إدخال تغييرات عديدة لازمة في مذكرة التفاهم الحالية، على النحو التالي:

(أ) تمديد الأجل المحدد (الموعد النهائي) لنقل الأرض من نهاية عام ٢٠١٥ حتى عام ٢٠١٩، وهو أمر أساسي إذا ما أريد لهذا الخيار أن يظل قابلاً للتنفيذ؛

(ب) إلغاء شرط أن تمارس الأمم المتحدة خيارها بتمديد آجال عقود الإيجار التجارية الحالية في المبنيين DC-1 و DC-2 من عام ٢٠١٨ إلى عام ٢٠٢٣؛

(ج) إلغاء الشرط الذي يقضي بدفع ضرائب عقارية لمبنى DC-1 ولمبنى DC-2 من عام ٢٠١٧ إلى عام ٢٠٢٣.

٨٣ - ويسرُّ الأمين العام أن يفيد بأن التنقيحات التي أدخلت على مذكرة التفاهم قد أقرَّها كل من رئيس بلدية مدينة نيويورك ورئيس جمعية ولاية نيويورك ورئيس مجلس شيوخ ولاية نيويورك في أيلول/سبتمبر ٢٠١٥.

٨٤ - ويغطي الجدول الزمني المتوقع لخيار تشييد المبنى DC-5 الفترة الواقعة بين عامي ٢٠١٩ و ٢٠٢١، ويفترض أن يشغل هذا المبنى في عام ٢٠٢٢. ويتواءم ذلك مع إنهاء عقود الإيجار الحالية للمبنيين DC-1 و DC-2 في عام ٢٠٢٣، وكذلك مع الموعد المطلوب فيه من مدينة نيويورك أن تبيع أو تعيد تمويل هذين المبنيين. غير أنه في ضوء التغييرات التي أدخلت على مذكرة التفاهم التي طلبتها الأمانة العامة، لن تكون الأمم المتحدة ملزمة بدفع إيجار المبنى DC-1 أو المبنى DC-2 في تاريخ شغل المبنى DC-5.

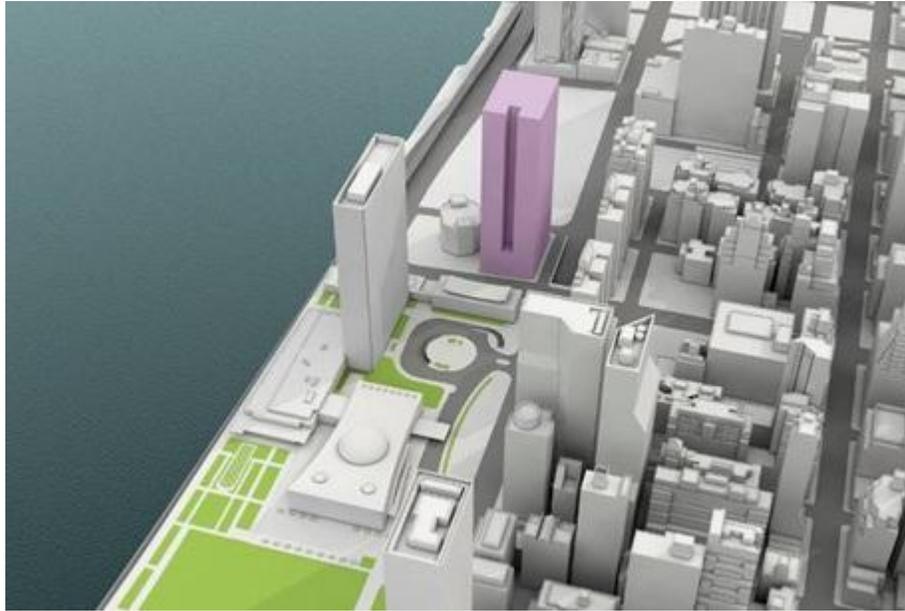
المرحلة التي بلغتها مفاوضات الإيجار

٨٥ - تمشيا مع الفقرتين ٥ و ٧ (ج) من الجزء السابع من قرار الجمعية العامة ٦٩/٢٦٢، أجرت الأمانة العامة لقاءات واسعة النطاق مع ممثلي شركة التعمير للأمم المتحدة طوال الفترة المشمولة بالتقرير بهدف التفاوض على شروط الإيجار المقترحة سعياً منها للحصول على أفضل الشروط الممكنة للمنظمة.

٨٦ - وسينصُّ عقد إيجار شركة التعمير للأمم المتحدة على أجل يتزامن مع أجل سندات شركة التعمير المخصصة لتمويل المبنى DC-5، ومع موعد شغل المبنى ونهاية فترة مفترضة مدتها ثلاث سنوات من الفائدة المرسمة بموجب وثائق السندات. وستحصل الأمم المتحدة على سندات ملكية الأرض والمبنى عندما تدفع السندات في نهاية فترة ٣٠ عاما.

٨٧ - ويرد في الشكل الخامس والشكل السادس رسمان تمثيليان هندسيان للخيار المتمثل في تشييد مبنى DC-5.

الشكل الخامس
الرسم المنظوري لمبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5)



الشكل السادس
منظر علوي لمبنى الأمم المتحدة الموحد (DC-5)



٨٨ - ويرد في الجدول ٩ بيان تفصيلي لموجز تكاليف الخمسين عاما في إطار الخيار ٣. وتعرض التكاليف بصافي القيمة الحالية للدولار المسجلة في عام ٢٠١٥، وتشمل هذه التكاليف تكاليف تمويل المبنى الجديد، وتكاليف رأس المال اللازم لتجهيز الأماكن التجارية المستأجرة، وتكاليف جارية لاستئجار الأماكن التجارية، وتكاليف تشغيل كل من المبنى الجديد والأماكن المستأجرة.

الجدول ٩

الخيار ٣

(ببلايين دولارات الولايات المتحدة، القيمة الحالية الصافية)

التكاليف	موجز التكاليف على مدى ٥٠ عاماً
	المبنى الجديد
-	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
١,٢١٠	تكاليف الإشغال السنوية
١,١٤٥	مصروفات التشغيل السنوية
٢,٣٥٥	المجموع الفرعي
	الإيجار التجاري
٠,٠١٨	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
٠,٢٦٦	الإيجار الأساسي السنوي
٠,٠١٥	مصروفات التشغيل السنوية
٠,٢٩٨	المجموع الفرعي
٢,٦٥٣	المجموع

الخيار ٤: استمرار الوضع الراهن

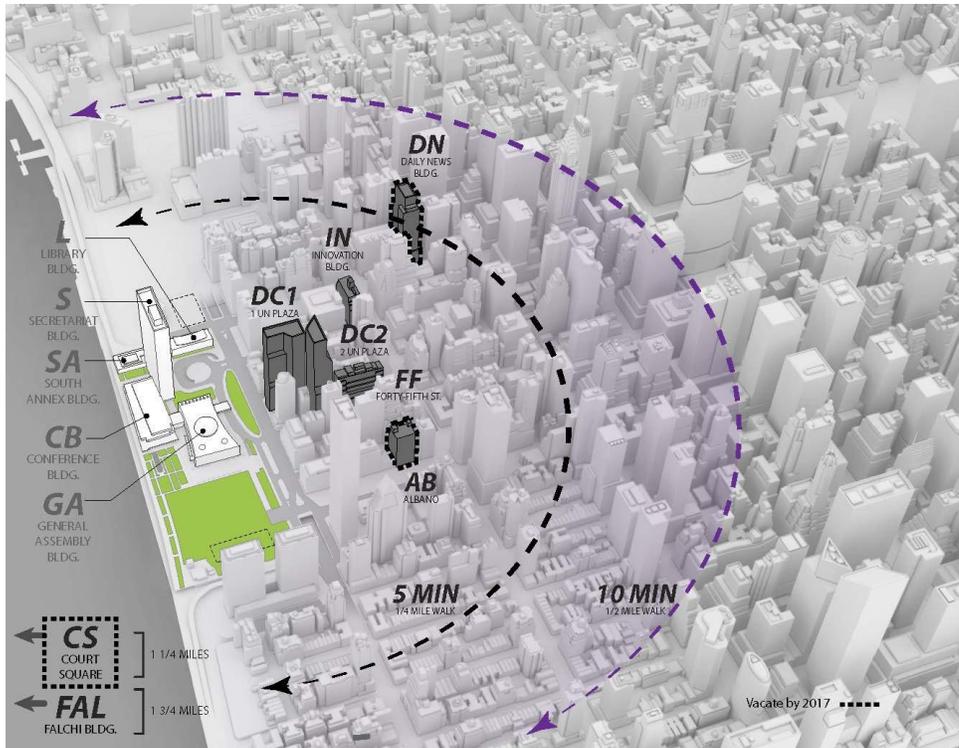
٨٩ - في التقارير السابقة، يُشار إلى الخيار ٤ على أنه خيار "استمرار الوضع الراهن" الذي تتواصل في إطاره تلبية الاحتياجات من الأماكن خارج المجموع من خلال الإيجار التجاري. وتتألف حافظة الإيجار التجاري التي تأوي حالياً ما مجموعه أكثر من ٤ ٠٠٠ موظف من موظفي الأمانة العامة للأمم المتحدة، من تسعة مبانٍ في ماهاتن ولونغ آيلند سيتي. ولقد أنفق ما مجموعه نحو ٥٦,٦ مليون دولار على عقود الإيجار التجارية في عام ٢٠١٤.

٩٠ - وعقب تنفيذ استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في نيويورك، على النحو المبين في الفرع ثانياً - بآء أعلاه، تتوقع الأمانة العامة إيواء ٨٠٠ موظف إضافي في مبنى الأمانة العامة، الأمر الذي يقلل من الحاجة إلى حيز يُستأجر تجارياً. وبالإضافة إلى ذلك، ستطبق الأمانة العامة استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل على الحيز المستأجر تجارياً في مبنى FF الموجود في العنوان 304 East 45th Street. وبالتالي، من المتوقع إنهاء ما مجموعه أربعة عقود لأنها لم تعد ضرورية.

٩١ - ويرد في الشكل الثامن رسم منظوري للممتلكات التي تستأجرها الأمم المتحدة، ويبيّن الجدول ١٠ جرداً لممتلكات الأمم المتحدة المؤجرة، على التوالي، بما في ذلك تلك التي لن تجدد عقودها عند انتهاء مدتها الحالية.

الشكل السابع

رسم منظوري لمجموع العقارات التي تستأجرها الأمم المتحدة



الجدول ١٠

موجز تفصيلي لأسعار عقود الإيجار التجاري في عام ٢٠١٥
(بدولارات الولايات المتحدة)

العقارات التي تستأجرها الأمم المتحدة	تاريخ انتهاء عقد الإيجار	خيار تجديد العقد	الإيجار السنوي الحالي
مبنى أليانو	تموز/يوليه ٢٠١٧	لا يوجد	١٠ ٢٨٨ ٣٠٠
مبنى ألكوا	تموز/يوليه ٢٠١٥	يوجد	١ ٥٧٣ ٠٩٥
مبنى دبليو نيوز	نيسان/أبريل ٢٠١٧	لا يوجد	٢ ٣٢٤ ١٧٢
مبنى FF	نيسان/أبريل ٢٠١٧	لا يوجد	٦ ٨٠٩ ٧٢٩
مبنى فالتشي	كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٤	يوجد	٦٩ ٣١٨
مبنى Innovation	أيلول/سبتمبر ٢٠١٨	يوجد	٧ ٧٥٨ ٤٦٨
One UN Plaza (DC-1)	آذار/مارس ٢٠١٨	يوجد	١٠ ٠٧٤ ٠٠٨
Two UN Plaza (DC-2)	آذار/مارس ٢٠١٨	يوجد	١٤ ٢٩٢ ٥٣١
كورت سكوير (اتحاد الأمم المتحدة الائتماني)	نيسان/أبريل ٢٠١٨	يوجد	٣ ٤٠٠ ٣٩٧
المجموع			٥٦ ٥٩٠ ٠١٨

٩٢ - وخلال الفترة المشمولة بالتقرير، أعدَّ فريق المشروع دراسة مفصلة عن اتجاهات السوق في منطقة ماهاتن التي تحيط مباشرة بمجمع مقر الأمم المتحدة، في ثلاثة "نطاقات" قريبة، وجاء ذلك تحقيقاً لغرض استئجار حيز قابل للإيجار تصل مساحته إلى مليون قدم مربع، تبعاً للخيار الذي يجري تنفيذه.

٩٣ - ومنذ صدور التقرير السابق في عام ٢٠١٣، انخفض إجمالي عرض الحيز المستأجر متاح في النطاق ١ من حوالي ١٧ إلى ٨ في المائة، بينما انخفض متوسط النطاقات الثلاثة من ١٤ إلى ٩ في المائة. والسبب الرئيسي في انخفاض توافر الأماكن التجارية هو زيادة الطلب على الحيز السكني في نفس منطقة النطاق، ولا سيما في النطاق الأول. وبالإضافة إلى ذلك، يجري تحويل الكثير من الأماكن التجارية المحدودة أصلاً إلى الاستخدام السكني.

٩٤ - والمتوسط المرجح لسعر حيز مكثي من الفئة "ألف" في النطاقات الثلاثة التي يجري تحليلها قد ازداد منذ عام ٢٠١٣ من حوالي ٧١ إلى ٧٨ دولاراً للقدم المربع القابل للإيجار. ويجري استخدام هذا الرقم المتوسط في النموذج المالي العام في هذا التقرير.

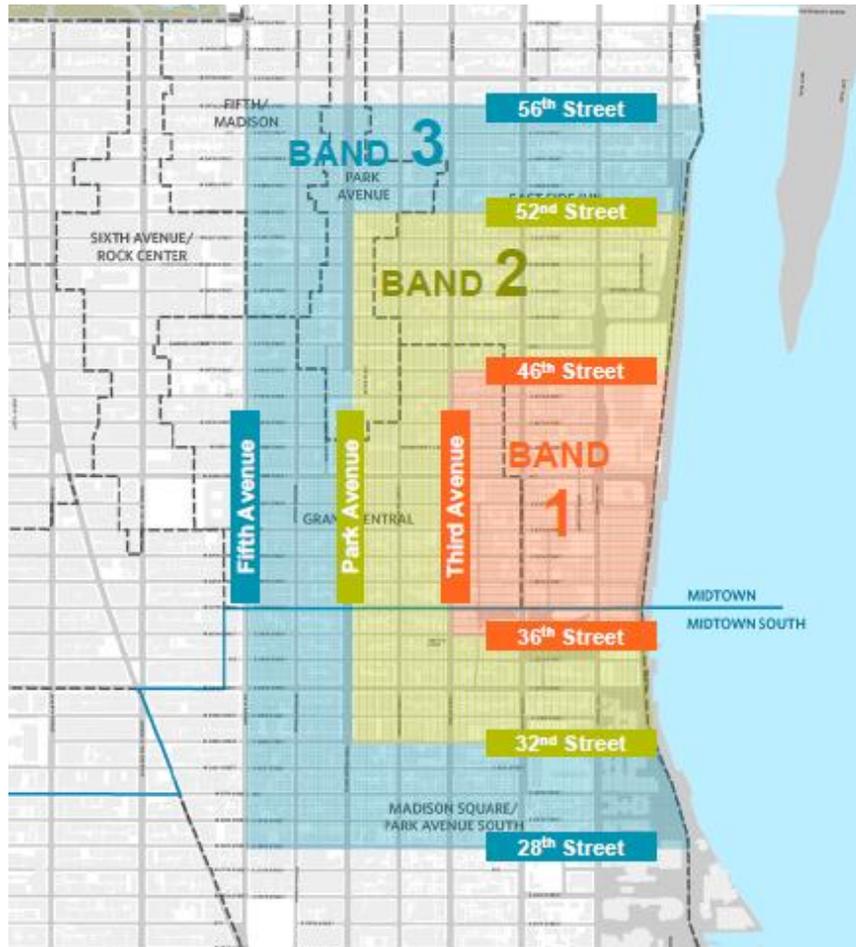
٩٥ - وتحقيقاً لأغراض التخطيط، يفترض أن تصبح هذه الأسعار بالقيمة السوقية إذا تواصل استئجار المبنىين DC-1 و DC-2 إلى ما بعد عام ٢٠٢٣. وبالإضافة إلى ذلك،

لم تلتمس أية صفقات محدّدة لأغراض هذه الدراسة لأن سوق الاستئجار التجاري في مانهاتن يتغير كثيراً وبسرعة؛ وبدلاً من ذلك، استخدمت تقديرات عامة.

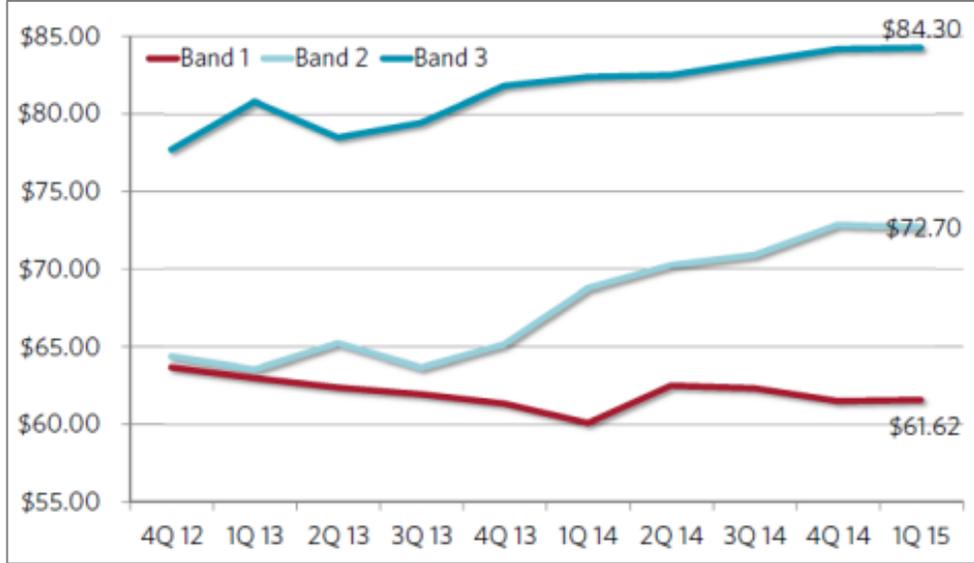
٩٦ - ويبين الشكل الثامن والشكل التاسع نطاق دراسة السوق الراهنة ونمط معدلات الاستئجار التجاري على التوالي.

الشكل الثامن

نطاق الدراسة الحالية لسوق الاستئجار التجاري



الشكل التاسع
متوسط معدلات الاستئجار التجاري، بحسب النطاق



٩٧ - ويرد في الجدول ١١ بيان تفصيلي لموجز تكاليف الخمسين عاما في إطار الخيار ٤. وتعرض التكاليف بصافي القيمة الحالية للدولار المسجلة في عام ٢٠١٥، وتشمل هذه التكاليف تكاليف رأس المال اللازم لتجهيز الأماكن التجارية المستأجرة، وتكاليف جارية لاستئجار الأماكن التجارية، وتكاليف تشغيل الأماكن المستأجرة (لا توجد تكاليف مبان جديدة لهذا الخيار).

الجدول ١١

الخيار ٤

(بملايين دولارات الولايات المتحدة، صافي القيمة الحالية)

التكاليف	موجز التكاليف على مدى ٥٠ عاماً
	المبنى الجديد
-	أنصبة مقررّة تسدد دفعة واحدة
-	تكاليف التشغيل السنوية
-	مصروفات التشغيل السنوية
-	المجموع الفرعي

التكاليف	موجز التكاليف على مدى ٥٠ عاماً
	الإيجار التجاري
٠,١١٧	أنصبة مقررة تسدد دفعة واحدة
١,٨٣٣	الإيجار الأساسي السنوي
١,٦١١	مصروفات التشغيل السنوية
٣,٥٦١	المجموع الفرعي
٣,٥٦١	المجموع

جيم - التقييم المقارن

٩٨ - كما أفيد في التقرير السابق، ولأغراض إعداد تحليل شامل للتكاليف الإجمالية لكل خيار تم تناوله بالدراسة، حدد فريق المشروع التكاليف الإجمالية المتوقعة خلال فترة خمسين سنة، من عام ٢٠١٥ إلى عام ٢٠٦٤، لكل من الخيارات الأربعة ولكل من السيناريوهات الثلاثة المتصلة بأعداد الموظفين. وبعبارة أخرى، شملت الدراسة اثني عشر نموذجاً مالياً مفصلاً.

٩٩ - وشملت النماذج جميع تكاليف المشاريع المتوقعة، بما في ذلك التكاليف المباشرة وغير المباشرة للمشاريع الكبرى وتكاليف التمويل (حيثما تنطبق) والتكاليف التشغيلية الطويلة الأجل. وتشمل التكاليف المباشرة تكاليف التشييد التجارية، ورسوم إدارة التشييد، والطوارئ المتعلقة بالتشييد، والتأمينات، وارتفاع التكاليف. وتشمل التكاليف غير المباشرة رسوم التصميمات، ورسوم إدارة البرامج/تمثيل أصحاب العقارات، والتكاليف القانونية، وتكاليف الطوارئ المتعلقة بالتصميمات، وتكاليف الموظفين.

١٠٠ - وتشمل النماذج التكاليف التشغيلية (التي يشار إليها أيضاً بتكاليف الإشغال) المنافع، والتنظيف، والإصلاحات، والصيانة، وتعهد المبنى، والأمن، والتكاليف الإدارية. وتحقيقاً لأغراض التخطيط، أُدرجت أيضاً مساهمة سنوية في الصندوق الاحتياطي لرأس المال تمثل ١ في المائة من قيمة الممتلكات في خيارات "التملك" الثلاثة، بهدف الحفاظ على قيمة الممتلكات على مدى عمر المبنى الجديد.

تحديد القيمة الزمنية للنقود، أو صافي القيمة الحالية

١٠١ - قُدرت تكاليف البناء بقيمة الدولار في تموز/يوليه ٢٠١٥ وتم توقع التكاليف مستقبلاً من خلال تطبيق معدل تصاعدي للتشييد بنسبة ٤,٥ في المائة اعتباراً من تموز/

يوليه ٢٠١٥ ولغاية منتصف فترة التشييد المتوقعة لهذا الخيار. وقد طُبِّق معدل الخصم البالغ ٣ في المائة، والمستمد من المقارنة وسطياً بمعدل التضخم المتوقع، بغية تحديد القيم الحالية. ١٠٢ - ويرد في الجدول ١٢ موجز لمقارنة التكاليف. ويعرض المرفق الثاني في هذا التقرير شرحاً مفصلاً للتكاليف.

الجدول ١٢

مقارنة بين الخيارات الأربعة القابلة للتنفيذ من حيث التكلفة

الخيار ٤	الخيار ٣	الخيار ٢	الخيار ١	
الاستمرار الوضع (الراهن)	مبنى DC-5	تمويل مبنى المرج الشمالي	أنضبة مقررّة خاصة لمبنى المرج الشمالي	
لا توجد	١,٦٠٨	٠,٩٧٩	١,٠١٤	تكاليف المشروع الأولية (ببلايين دولارات الولايات المتحدة)
لا يوجد	٣١٩٠	١٤٠٠	١٤٠٠	قدرات المكاتب (عدد الموظفين)
٣٢٤٢	٥٢	١٨٤٢	١٨٤٢	عدد الموظفين في حيز مستأجر
لا توجد	٩٢٩ ٤٩٩	٥٣٥ ٠٠٠	٥٣٥ ٠٠٠	المساحة الإجمالية بالأقدام المربعة
لا توجد	٢٠٢١-٢٠١٩	٢٠٢٢-٢٠٢٠	٢٠٢٦-٢٠٢٤	فترة التشييد
لا توجد	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٧	تاريخ الإشغال
				موجز صافي القيمة الحالية في عام ٢٠١٥ (ببلايين دولارات الولايات المتحدة)
٤,٨٨٤	٤,٠٠٩	٤,٨٩٨	٤,٤٠٩	نمو بنسبة ١,١ في المائة
٣,٥٦١	٢,٦٥٣	٣,٤٥١	٣,٠٠٦	نمو صفري
٣,٠٨٥	٢,٢٨٤	٢,٩٤٣	٢,٥٠٩	نقصان بنسبة ٠,٥ في المائة
				القيمة المتبقية في عام ٢٠٦٤ (ببلايين دولارات الولايات المتحدة)
لا توجد	١,٩٧٥	٠,٥٥٧	٠,٥٦٣	نمو صفري
لا توجد	قابلة للبيع	غير قابلة للبيع	غير قابلة للبيع	إمكانية بيع الموجودات
				موجز تفصيلي، سيناريو النمو الصفري (ببلايين دولارات الولايات المتحدة)
				تكاليف المبنى الجديد
-	-	-	٠,٥٧٥	أنضبة مقررّة تسدد دفعة واحدة
-	١,٢١٠	٠,٩١٦	-	تكاليف الإشغال السنوية
-	١,١٤٥	٠,٨٣٩	٠,٧١٠	مصروفات التشغيل السنوية
-	٢,٣٥٥	١,٧٥٥	١,٢٨٤	المجموع الفرعي

الخيار ٤ (استمرار الوضع الراهن)	الخيار ٢ الخيار ٣ مبنى DC-5	الخيار ١ تمويل مبنى المرج الشمالي	الخيار ١ أنضبة مقررّة خاصة لمبنى المرج الشمالي	تكاليف الاستئجار التجاري
٠,١١٧	٠,٠١٨	٠,٠٨٥	٠,٠٨٢	أنضبة مقررّة تسدّد دفعة واحدة
١,٨٣٣	٠,٢٦٦	٠,٩٥٥	١,٠٣٠	الإيجار الأساسي السنوي
١,٦١١	٠,٠١٥	٠,٦٥٦	٠,٦٠٩	المصروفات التشغيلية السنوية
٣,٥٦١	٠,٢٩٨	١,٦٩٧	١,٧٢٢	المجموع الفرعي
٣,٥٦١	٢,٦٥٣	٣,٤٥١	٣,٠٠٦	المجموع

١٠٣ - وبالإضافة إلى الاعتبارات المتعلقة بالتنوع وبالتكلفة الموجزة أعلاه، يتعين النظر في معايير أخرى غير قابلة للقياس الكمي. وتشمل هذه المعايير فوائد الملكية وتجميع الموظفين في مجمع متكامل. وتتضمن الآثار المفيدة للإدماج درجة أعلى للتنبؤ بالاحتياجات من الحيز المكنتي واستقرارها، والمزيد من الكفاءة في تخطيط الحيز المكنتي لمناطق كبيرة المساحة، وتوفير الوقت الذي يستغرقه التنقل بين مختلف المواقع، ومستوى أعلى من الإنتاجية، وارتفاع الروح المعنوية لدى الموظفين وتنوع العمل بسبب تحسين نوعية بيئة العمل المادية. ويتيح خيارا المرج الشمالي و DC-5 هذه الفوائد، في حين لا يتيحها خيار استمرار الوضع الراهن.

خامسا - الخطوات المقبلة

ضرورة التوصل إلى قرار

١٠٤ - يجب اتخاذ قرار المضي بنشاط بتنفيذ أحد الخيارات المجدية لاستيعاب الموظفين في الأجل الطويل لكي تتجنب المنظمة حدوث زيادة كبيرة في تكاليف أماكن العمل السنوية عام ٢٠٢٣ بعد انتهاء مدة عقدي إيجار المبنىين DC-1 و DC-2. وتشمل هذه التكاليف زيادة حادة في أسعار عقود الإيجار التجاري وفي التكاليف الرأسمالية اللازمة لتجهيز أماكن استئجار تجارية جديدة إذا لم يتوفر للمنظمة مبنى جديد تملكه.

١٠٥ - ومن المتوقع، حتى بعد تطبيق استراتيجيات الاستخدام المرنة لأماكن العمل في نيويورك، التي يُرتقب أن تنخفض بعدها أسعار الإيجارات التجارية من ٥٦,٦ مليون دولار سنويا إلى نحو ٤٠ مليون دولار سنويا بأسعار عام ٢٠١٥، أن تزيد أسعار الإيجارات التجارية من ٥٠ مليون دولار إلى ما يزيد على ١٠٠ مليون دولار بحلول عام ٢٠٢٣.

وإذا ما اعتمد خيار استمرار الوضع الراهن، من المتوقع أن تبلغ التكاليف الرأسمالية غير المتكررة للعام نفسه قرابة ١٢٠ مليون دولار.

١٠٦ - وبالفعل، فإن الآثار المالية المترتبة على عدم اتخاذ قرار وتكاليف خيار استمرار الوضع الراهن هي نفسها. وباتّباع سيناريو يفترض نمواً صفرياً، سيترتب على كل خيار تكاليف، يمكن للمنظمة تلافيتها، تقارب قيمتها ١ بليون دولار على امتداد فترة ٥٠ سنة.

١٠٧ - وفي حين لا يوجد خيار يسمح بتفادي الزيادة في تكاليف أماكن العمل في عام ٢٠٢٣، تتيح الخيارات ١ و ٢ و ٣ للمنظمة فرصة الحصول على مبنى قيم، بل وتجنّب المزيد من التكاليف في الأجل الطويل. ومن بين هذه الخيارات، يبدو الخيار ٣ (مبنى DC-5) الأكثر فعالية من حيث التكلفة.

الخطوات المقبلة الموصى بها

١٠٨ - بالنظر إلى المزايا الكبيرة التي يتحلّى بها الخيار ٣ (مبنى DC-5)، مقارنة بالخيارات الأخرى، يوصي الأمين العام بشدة بمواصلة العمل على هذا الخيار الجدي الممكن جداً تنفيذه.

١٠٩ - وإذا ما أذنت الجمعية العامة للأمين العام المضي في الخيار ٣، سيكون الجدول الزمني للإجراءات على النحو التالي:

كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٥
تطلب الجمعية العامة إلى الأمين العام مواصلة العمل على اقتراح شركة التعمير للأمم المتحدة، باعتباره الخيار الذي ينبغي المضي فيه

٢٠١٦
تستأنف شركة التعمير للأمم المتحدة العمل وتُنجز وثائق التصميم التخطيطي؛ وتضع تقديراً لتكاليف التصميم التخطيطي؛ وتبدأ العمل على وثائق وضع التصاميم

أيلول/سبتمبر ٢٠١٦
تقرير الأمين العام إلى الجمعية العامة في دورتها الحادية والسبعين

صدور المحصلة النهائية للتصميم التخطيطي، والتكاليف التقديرية المنقحة، والجدول الزمني المنقح، وآخر المستجدات بشأن التقدم المحرز في تفاصيل المفاوضات الجارية على عقود الإيجار

- ٢٠١٧ تُنجز شركة التعمير للأمم المتحدة وثائق وضع التصميم؛ وتصدر التكاليف المقدرة للتصاميم الموضوعة؛ وتصدر وثائق التشييد وتكاليفه التقديرية
- أيلول/سبتمبر ٢٠١٧ تقرير الأمين العام إلى الجمعية العامة في دورتها الثانية والسبعين
- توافق الجمعية العامة على المشروع استناداً إلى النتائج النهائية للمفاوضات على عقود الإيجار وتقديرات التكاليف وتفاصيل إصدار سندات
- ٢٠١٨ تقوم شركة التعمير للأمم المتحدة بإصدار عطاءات عقود التشييد
- ٢٠١٩-٢٠٢١ فترة التشييد
- ٢٠٢٢ إشغال مبنى DC-5 في الأمم المتحدة
- ١١٠ - وعلى النحو المشار إليه في الفقرتين ٣٨ و ٣٩ أعلاه، من المرجح أن يعرض أي تأخير في الجدول الزمني المبين أعلاه المنظمة لمخاطر الزيادة الحادة في تكاليف الإيجار التجاري عام ٢٠٢٣.
- ١١١ - وكما ذكر الأمين العام في الفقرة ٦٦ من تقريره السابق (A/68/734)، هناك حاجة إلى تخصيص الموارد داخل المنظمة لتنفيذ الخيار ٣. أما الخطوات التالية الواجب اتخاذها على الفور عام ٢٠١٦ فهي تشمل:
- (أ) تعيين الفريق الداخلي المتخصص للإشراف على المشروع من أجل السهر على أنشطة التصميم التي تقوم بها شركة التعمير التابعة للأمم المتحدة وتنسيق المفاوضات على عقود الإيجار ووضع تفاصيل الشروط الخاصة بالسندات؛
- (ب) تعيين خبير استشاري ومستشار قانوني من طرف ثالث لمتابعة المفاوضات بشأن تفاصيل عقود الإيجار والشروط الخاصة بالسندات.
- ١١٢ - وبالإضافة إلى السعي بنشاط لتنفيذ الخيار المتعلق بمبنى DC-5، سيواصل الأمين العام رصد المستجدات الحاصلة في السوق فيما يتعلق بالإيجار التجاري، وسيواصل تحليل السبل التي ستؤثر بها التغيرات المقبلة المحتملة في العديد من العوامل غير المعروفة والافتراضات على تكلفة خيار المبنى DC-5.

سادسا - الاحتياجات من الموارد

١١٣ - يستلزم تنفيذ خيار المبنى DC-5 تخصيص موارد لفريق صغير تُنطاط به مهمة الإشراف على المشروع داخل شعبة المرافق والخدمات التجارية في مكتب خدمات الدعم المركزية، ويضطلع بمهام التنسيق مع شركة التعمير للأمم المتحدة، بما في ذلك الأنشطة المبينة في الفقرة ١١١ أعلاه. ويتولى الفريق مسؤولية ضمان وفاء المشروع بكامل متطلبات الأمم المتحدة.

١١٤ - وتُقدّر تكلفة فريق الإشراف بنحو ٩١٥ ٥٠٠ دولار وتغطي تكاليف ثلاثة موظفين لفترة أولية مدتها ١٨ شهرا خلال فترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧، فضلا عن احتياجات هذه الوظائف الثلاث المتعلقة بأماكن العمل، بما في ذلك الأثاث ولوازم المكاتب ومعدات التشغيل الآلي للمكاتب وخدمات الهاتف والشبكة. وسيضم الملاك المقترح لفريق الموظفين الوظائف التالية: كبير منسقي مشاريع (مد-١)؛ ومنسق مشاريع - هندسة معمارية وتخطيط (ف-٤)؛ ومساعد إداري (فئة الخدمات العامة (الرتب الأخرى)).

١١٥ - وسيتولّى كبير منسقي المشروع مسؤولية إدارة جميع أنشطة المشروع اليومية وتنسيقها. وسيكون كبير منسقي المشروع جهة الاتصال الرئيسية بين فريق التصميم الذي تقوده شركة التعمير والأمم المتحدة، وسيحدّد احتياجات الأمم المتحدة من أماكن العمل وغير ذلك من شروط التصميم، وسوف ينسّق أيضا الجهود التي يبذلها الخبير الاستشاري من طرف ثالث وإدارات الأمانة العامة المعنية فيما يتعلق بإعداد التصميم التخطيطي وتقدير التكاليف ذات الصلة والمفاوضات على تفاصيل عقود الإيجار. وسيتولّى كبير منسقي المشروع أيضا مواصلة رصد المستجندات في السوق والعوامل الأخرى التي تؤثر على دراسة الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل.

١١٦ - وسيُعنى منسق المشروع - هندسة معمارية وتخطيط، في المقام الأول، بالتنسيق مع مكاتب الأمم المتحدة وإدارتها فيما يتعلق باحتياجاتها من أماكن العمل، بما في ذلك مواصلة رصد العدد الإجمالي للموظفين في نيويورك وأثر المبادرات الأخرى للأمم المتحدة على الاحتياجات. وسيقدّم المساعد الإداري الدعم الإداري إلى كبير منسقي المشروع ومنسق المشروع - هندسة معمارية وتخطيط.

١١٧ - وتستدعي الحاجة خدمات استشارية خارجية لمستشار في الشؤون العقارية من طرف ثالث لفترة ١٨ شهرا. وسوف تشمل الخدمات الاستشارية خدمات استشارية فرعية في مجال المشورة المالية وتقدير التكاليف والتصميم المعماري والسمسرة العقارية. وسيقدّم الخبير الاستشاري خدماته لأغراض التفاوض على تفاصيل عقود الإيجار مع شركة التعمير للأمم المتحدة، واتفاق المشروع، وإجراء التحليل الأساسي المستقل للتكاليف

لتقديرات التكاليف التي وضعتها شركة التعمير، والرصد المتواصل لسوق العقارات التجارية. وسيعدّ المهندس المعماري تصميم الجزء المملوك للأمم المتحدة من النفق الذي يربط مبنى DC-5 بمجمع الأمم المتحدة. وتشير التقديرات إلى أن تكلفة خدمات الخبراء الاستشاريين ستبلغ قرابة ١,٢ مليون دولار. وهذه الخدمات ضرورية بالنظر إلى ضخامة حجم هذا المشروع وأهميته وللتأكد من حسن إدارة المخاطر في مرحلة التصميم، إذا ما قررت الجمعية العامة الموافقة على المشروع في نهاية المطاف.

١١٨ - وسيُلزم اللجوء إلى خدمات المستشار القانوني لفترة ١٨ شهرا بتكلفة تقديرية تبلغ ٤٠٠.٠٠٠ دولار. وتشمل هذه الخدمات تقديم خدمات متخصصة لدعم مكتب الشؤون القانونية فيما يتعلق بتفاصيل عقود الإيجار.

١١٩ - ويبلغ مجموع الموارد المخصّصة لفريق المشروع والخدمات الاستشارية ٤٠٠ ٥١٥ دولار لفترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧.

سابعاً - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها

١٢٠ - يُطلب إلى الجمعية العامة ما يلي:

- (أ) أن تحيط علماً بتقرير الأمين العام؛
- (ب) أن تطلب إلى الأمين العام مواصلة العمل على اقتراح شركة التعمير للأمم المتحدة باعتباره الخيار الجدي الممكن جدا تنفيذه الذي يتعين السعي لتحقيقه؛
- (ج) أن تأذن للأمين العام باتخاذ الخطوات التالية لضمان التنفيذ، دون المساس بأي مقرّرات قد تتخذها الجمعية العامة؛
- (د) أن توافق على إنشاء ثلاث وظائف من وظائف المساعدة المؤقتة العامة اعتباراً من ١ تموز/يوليه ٢٠١٦ لمدة ١٨ شهراً؛
- (هـ) أن تخصّص مبلغاً قدره ٤٠٠ ٥١٥ دولار لفترة السنتين ٢٠١٦-٢٠١٧، في إطار الباب ٢٩ دال، مكتب خدمات الدعم المركزية، بالإضافة إلى الميزانية البرنامجية المقترحة للفترة نفسها، مما يمثل نفقات تُقَيّد على حساب صندوق الطوارئ؛
- (و) أن تطلب إلى الأمين العام تقديم تقرير مرحلي عن المشروع في الجزء الرئيسي من الدورة الحادية والسبعين للجمعية العامة.

المرفق الأول

التحليل المالي للخيارات

تكاليف أماكن العمل في الأجل الطويل (٢٠١٥-٢٠٦٤)، الأمانة العامة فقط

مجموع التكاليف

(بآلاف دولارات الولايات المتحدة)

مجموع التكاليف	المجموع		عقود إيجار إضافية بسعر السوق		عقود الإيجار الحالية		المبنى الجديد	
	تكاليف غير متكررة	تكاليف التشغيل	تكاليف غير متكررة	تكاليف التشغيل	تكاليف غير متكررة	تكاليف التشغيل	تكاليف غير متكررة	تكاليف التشغيل
نمو صفري								
الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي	٥ ٩٨١ ٣٠٠	١ ١١٦ ٢٠٠	٤ ٨٦٥ ١٠٠	١٢٠ ٥٠٠	٣ ٠٤٣ ٠٠٠	-	٦٠٣ ٦٠٠	٩٩٥ ٧٠٠
تمويل مبنى المرج الشمالي	٧ ١٨١ ٢٠٠	١١١ ٣٠٠	٧ ٠٦٩ ٩٠٠	١١١ ٣٠٠	٣ ٢١٠ ٢٠٠	-	٣٩٧ ٣٠٠	-
مبنى DC-5	٤ ١٠٦ ٤٠٠	٢٢ ٣٠٠	٤ ٠٨٤ ١٠٠	٢٢ ٣٠٠	(٨٦ ٣٠٠)	-	٣٤٩ ٤٠٠	-
الوضع الراهن	٨ ٣٩٤ ٦٠٠	١٥٧ ٦٠٠	٨ ٢٣٧ ٠٠٠	١٥٧ ٦٠٠	٧ ٧٩٠ ٤٠٠	-	٤٤٦ ٦٠٠	-
نقصان بنسبة ٠,٥ في المائة								
الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي	٤ ٦٩٤ ٥٠٠	١ ٠٨٦ ٥٠٠	٣ ٦٠٨ ٠٠٠	٩٠ ٨٠٠	١ ٧٨٥ ٩٠٠	-	٦٠٣ ٦٠٠	٩٩٥ ٧٠٠
تمويل مبنى المرج الشمالي	٥ ٨٩٠ ٨٠٠	٩٣ ٤٠٠	٥ ٧٩٧ ٤٠٠	٩٣ ٤٠٠	١ ٩٣٧ ٧٠٠	-	٣٩٧ ٣٠٠	-
مبنى DC-5	٣ ١١٥ ٥٠٠	٣٢ ١٠٠	٣ ٠٨٣ ٤٠٠	٣٢ ١٠٠	(١ ٠٨٧ ٠٠٠)	-	٣٤٩ ٤٠٠	-
الوضع الراهن	٧ ١٣٦ ٤٠٠	١٤٤ ٩٠٠	٦ ٩٩١ ٥٠٠	١٤٤ ٩٠٠	٦ ٥٤٤ ٩٠٠	-	٤٤٦ ٦٠٠	-
نمو بنسبة ١,١ في المائة								
الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي	٩ ٤١٧ ٩٠٠	١ ١٥٧ ٩٠٠	٨ ٢٦٠ ٠٠٠	١٦٢ ٢٠٠	٦ ٤٣٧ ٩٠٠	-	٦٠٣ ٦٠٠	٩٩٥ ٧٠٠
تمويل مبنى المرج الشمالي	١٠ ٦٦٩ ٥٠٠	٢٠٠ ٨٠٠	١٠ ٤٦٨ ٧٠٠	٢٠٠ ٨٠٠	٦ ٦٠٩ ٩٠٠	-	٣٩٧ ٣٠٠	-
مبنى DC-5	٧ ٤٧١ ٧٠٠	٣٩ ٢٠٠	٧ ٤٣٢ ٥٠٠	٣٩ ٢٠٠	٣ ٢٦٢ ١٠٠	-	٣٤٩ ٤٠٠	-
الوضع الراهن	١١ ٦٥٥ ٩٠٠	٣٢٧ ٦٠٠	١١ ٣٢٨ ٣٠٠	٣٢٧ ٦٠٠	١٠ ٨٨١ ٧٠٠	-	٤٤٦ ٦٠٠	-

القيمة الحالية بدولارات عام ٢٠١٥
(بآلاف دولارات الولايات المتحدة)

مجموع التكاليف	عقود إيجار إضافية بسعر السوق		عقود الإيجار الحالية		المبنى الجديد				
	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال			
							تمو صفري		
٣ ٠٠٥ ٦٠٠	٨٠١ ٧٠٠	٢ ٢٠٣ ٩٠٠	٨٢ ٠٠٠	١ ١٣٧ ٧٠٠	-	٥٠١ ٨٠٠	٧١٩ ٧٠٠	٥٦٤ ٤٠٠	الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي
٣ ٤٥١ ١٠٠	٨٥٣ ٠٠٠	٣ ٣٦٥ ٨٠٠	٨٥٣ ٠٠٠	١ ٢٦٠ ٧٠٠	-	٣٥٠ ٦٠٠	-	١ ٧٥٤ ٥٠٠	تمويل مبنى المرج الشمالي
٢ ٦٥٢ ٨٠٠	١٧ ٦٠٠	٢ ٦٣٥ ٢٠٠	١٧ ٦٠٠	(٣٢ ٦٠٠)	-	٣١٢ ٨٠٠	-	٢ ٣٥٥ ٠٠٠	مبنى DC-5
٣ ٥٦١ ١٠٠	١١٧ ٢٠٠	٣ ٤٤٣ ٩٠٠	١١٧ ٢٠٠	٣ ٠٥٥ ٥٠٠	-	٣٨٨ ٤٠٠	-	-	الوضع الراهن
									نقصان بنسبة ٠,٥ في المائة
٢ ٥٠٨ ٩٠٠	٧٨٠ ١٠٠	١ ٧٢٨ ٨٠٠	٦٠ ٤٠٠	٦٦٢ ٦٠٠	-	٥٠١ ٨٠٠	٧١٩ ٧٠٠	٥٦٤ ٤٠٠	الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي
٢ ٩٤٣ ٠٠٠	٦٩ ٩٠٠	٢ ٨٧٣ ١٠٠	٦٩ ٩٠٠	٧٦٨ ٠٠٠	-	٣٥٠ ٦٠٠	-	١ ٧٥٤ ٥٠٠	تمويل مبنى المرج الشمالي
٢ ٢٨٣ ٥٠٠	٢٤ ٠٠٠	٢ ٢٥٩ ٥٠٠	٢٤ ٠٠٠	(٤٠٨ ٣٠٠)	-	٣١٢ ٨٠٠	-	٢ ٣٥٥ ٠٠٠	مبنى DC-5
٣ ٠٨٥ ٠٠٠	١٠٧ ٨٠٠	٢ ٩٧٧ ٢٠٠	١٠٧ ٨٠٠	٢ ٥٨٨ ٨٠٠	-	٣٨٨ ٤٠٠	-	-	الوضع الراهن
									تمو بنسبة ١,١ في المائة
٤ ٤٤٩ ٠٠٠	٨٣٥ ٧٠٠	٣ ٥٧٣ ٣٠٠	١١٦ ٠٠٠	٢ ٥٠٧ ١٠٠	-	٥٠١ ٨٠٠	٧١٩ ٧٠٠	٥٦٤ ٤٠٠	الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي
٤ ٨٩٨ ٣٠٠	١٥٦ ٧٠٠	٤ ٧٤١ ٦٠٠	١٥٦ ٧٠٠	٢ ٦٣٦ ٥٠٠	-	٣٥٠ ٦٠٠	-	١ ٧٥٤ ٥٠٠	تمويل مبنى المرج الشمالي
٤ ٠٠٩ ٦٠٠	٣٤ ٤٠٠	٣ ٩٧٤ ٢٠٠	٣٤ ٤٠٠	١ ٣٠٦ ٤٠٠	-	٣١٢ ٨٠٠	-	٢ ٣٥٥ ٠٠٠	مبنى DC-5
٤ ٨٨٣ ٥٠٠	٢٤٢ ١٠٠	٤ ٦٤١ ٤٠٠	٢٤٢ ١٠٠	٤ ٢٥٣ ٠٠٠	-	٣٨٨ ٤٠٠	-	-	الوضع الراهن

المرفق الثاني

تحليل الحساسية لأثر مختلف الافتراضات

يبيّن الجدول الوارد أدناه الأثر النسبي للتغيرات القادمة الممكنة في العديد من افتراضات النماذج الأساسية، استناداً إلى مجموع حسابات التحليل المالي لفترة خمسين عاماً (التغيرات مقدرة على افتراض سيناريو نمو صفري في عدد الأشخاص).

الافتراض الحالي	التغير	الأثر (القيمة الحالية)	التغير	الأثر (القيمة الحالية)
الحيز الملحق				
الخيار ١	٣١٩ ٧٥٨ قدما مربعا إجمالي لكل شخص	٥٠.٠٠٠+ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٢٠١+ مليون دولار	٥٠.٠٠٠- قدم مربع إجمالي لكل شخص ٢٠١- مليون دولار
الخيار ٢	٢٨٣ ٣٠١ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٥٠.٠٠٠+ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٢٢٢+ مليون دولار	٥٠.٠٠٠- قدم مربع إجمالي لكل شخص ٢٢٢- مليون دولار
الخيار ٣	٢٨٣ ٣٠١ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٥٠.٠٠٠+ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٢٢٧+ مليون دولار	٥٠.٠٠٠- قدم مربع إجمالي لكل شخص ٢٢٧- مليون دولار
الخيار ٤	٢٢٨ ٨٣٧ قدما مربعا إجمالي لكل شخص	٥٠.٠٠٠+ قدم مربع إجمالي لكل شخص	٢٠١+ مليون دولار	٥٠.٠٠٠- قدم مربع إجمالي لكل شخص ٢٠١- مليون دولار
عدد الموظفين				
الخيار ١	٣ ٢١٠ أشخاص	٢٥٠+ شخصا	١٦٩+ مليون دولار	٢٥٠- شخصا ١٦٩- مليون دولار
الخيار ٢	٣ ٢١٠ أشخاص	٢٥٠+ شخصا	١٨٧+ مليون دولار	٢٥٠- شخصا ١٨٧- مليون دولار
الخيار ٣	٣ ٢١٠ أشخاص	٢٥٠+ شخصا	١٩٠+ مليون دولار	٢٥٠- شخصا ١٩٠- مليون دولار
الخيار ٤	٣ ٢١٠ أشخاص	٢٥٠+ شخصا	١٨٦+ مليون دولار	٢٥٠- شخصا ١٨٦- مليون دولار
عدد الأقدام المربعة الإجمالية لكل شخص إذا كان الحيز مملوكا				
الخيار ١	١٦٨ قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٢٥- قدما مربعا إجماليا لكل شخص	١٢٠- مليون دولار	٢٥+ قدما مربعا إجماليا لكل شخص ١٢٠+ مليون دولار
الخيار ٢	١٦٨ قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٢٥- قدما مربعا إجماليا لكل شخص	١٣٣- مليون دولار	٢٥+ قدما مربعا إجماليا لكل شخص ١٣٣+ مليون دولار
الخيار ٣	١٦٨ قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٢٥- قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٢٥+ مليون دولار	٢٥+ قدما مربعا إجماليا لكل شخص ٢٥- مليون دولار
الخيار ٤	١٦٨ قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٢٥- قدما مربعا إجماليا لكل شخص	٣٥٦- مليون دولار	٢٥+ قدما مربعا إجماليا لكل شخص ٣٥٦+ مليون دولار
معدل الفائدة (الخيار ٢)	٥,٦٧ في المائة	٥٠+ نقطة مرجعية	٥٧+ مليون دولار	٥٠- نقطة مرجعية ٧٤- مليون دولار
معدل الفائدة (الخيار ٣)	٥,١١ في المائة	٥٠+ نقطة مرجعية	١٢٧+ مليون دولار	٥٠- نقطة مرجعية ١٢١- مليون دولار

الأثر (القيمة الحالية)	التغيّر	الأثر (القيمة الحالية)	التغيّر	الافتراض الحالي	معدل الإيجار السنوي بسعر السوق
٥٠- مليون دولار مربع	٥- دولارات لكل قدم	٥٠+ مليون دولار	٥+ دولارات لكل قدم	٧٨ دولارا	الخيار ١
٥٥- مليون دولار مربع قابل للإيجار	٥- دولارات لكل قدم	٥٥+ مليون دولار	٥+ دولارات لكل قدم	٧٨ دولارا	الخيار ٢
١٠+ ملايين دولار مربع قابل للإيجار	٥- دولارات لكل قدم	١٠- ملايين دولار	٥+ دولارات لكل قدم	٧٨ دولارا	الخيار ٣
١٤٣- مليون دولار مربع قابل للإيجار	٥- دولارات لكل قدم	١٤٣+ مليون دولار	٥+ دولارات لكل قدم	٧٨ دولارا	الخيار ٤