



تقرير عن إدارة صيانة الإسكان

خلال الفترة من ١/٠١/١٤٣٣ هـ حتى ١/٠١/١٤٣٤ هـ

إدارة صيانة الإسكان
Department of Housing Maintenance



الرؤية :

ريادة واستدامة في تقديم خدمات التشغيل والصيانة لسكن أعضاء هيئة التدريس والموظفين .

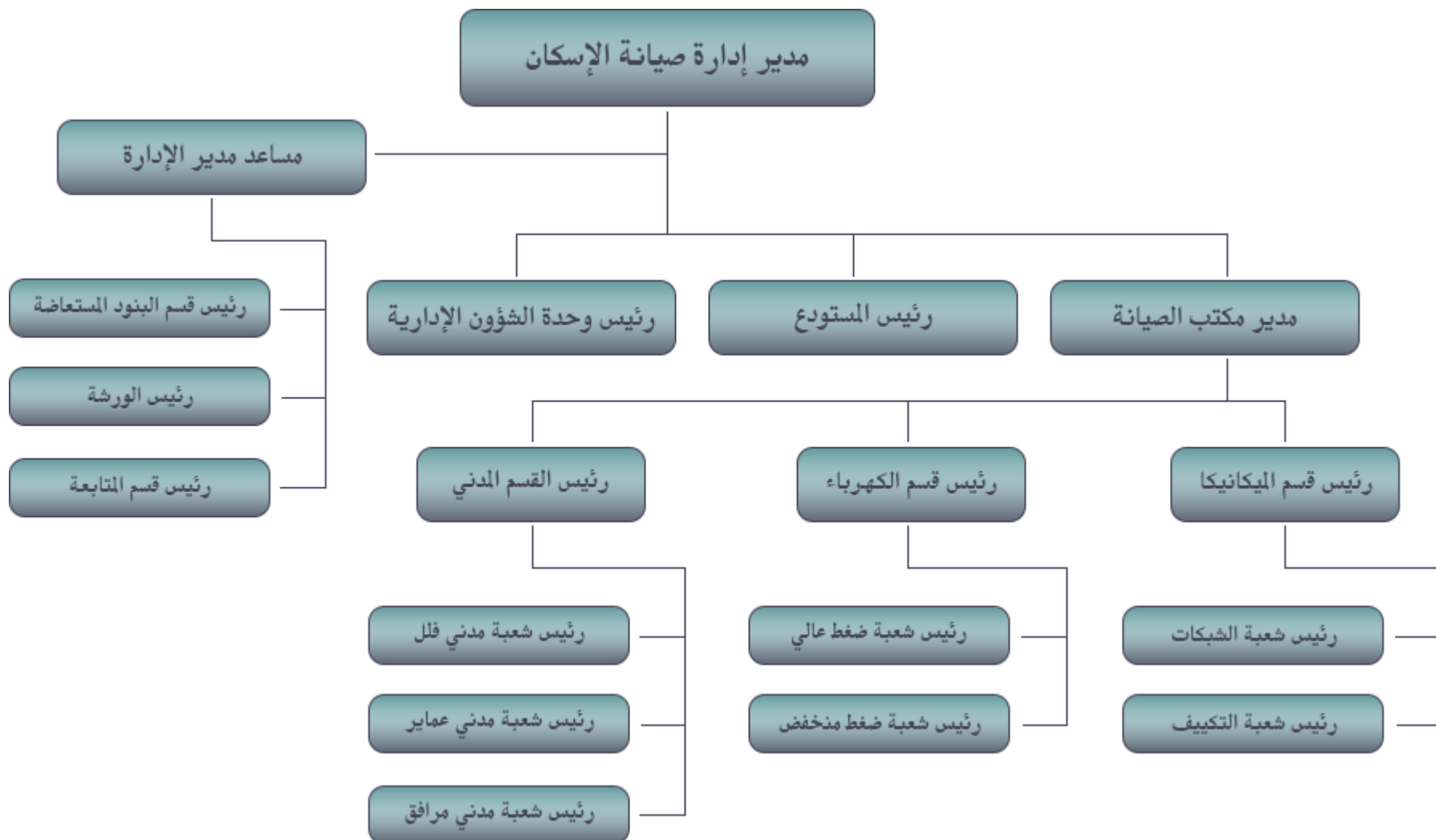
الرسالة :

تشغيل وصيانة سكن أعضاء هيئة التدريس والموظفين والمرافق والخدمات بأعلى معايير الجودة ، وتقديم دعم فني عالي لتطوير وتحسين الخدمة لتحقيق مبادئ التنمية المستدامة لخدمة السكان والجامعة .

الأهداف:

- المحافظة على منشآت الجامعة من مباني وخدمات ومرافق داخل مجمع الإسكان الجامعي وتشغيلها وصيانتها .
- العمل على خدمة وراحة منسوبي الجامعة من أعضاء هيئة التدريس والموظفين ليتمكن كل منهم من أداء دوره في خدمة الجامعة والوطن .
- الرقي بخدمات الصيانة وتطويرها من جميع النواحي الفنية والإدارية .
- ابتكار حلول وطرق مختصرة لإنجاز الأعمال على أكمل وجه .

الهيكل التنظيمي لإدارة صيانة الإسكان :



مهام الإدارة :

- الإشراف على تشغيل وصيانة جميع الأنظمة والمرافق وتشمل : -
 - محطات ومحولات وشبكات الضغط العالي والمنخفض .
 - شبكات مياه الشرب والصرف والري ومكافحة الحريق.
 - المباني والمرافق (تشمل ٤٦١ فيلا و ٤٥ مبنى سكني تحتوي على ٦٧٢ شقة سكنية و ٣ مدارس بنات (ابتدائي ومتوسط وثانوي) ورياض أطفال الجامعة ونادي ومسجد أعضاء هيئة التدريس والموظفين والمسجد الجامع وعدد (٢) مسجد صغير و ملاعب وساحات ألعاب وحديقة تحتوي على مساحات خضراء و أماكن لممارسة رياضة المشي بالسكن).
 - أنظمة التكييف والتبريد بالمباني والمرافق.
- متابعة ودراسة الحالة الفنية للأنظمة والمرافق المذكورة وتحديث ما يلزم منها لضمان أداء أفضل.
- دراسة ما يلزم المجمع السكني من مشروعات تطويرية جديدة وأعداد مواصفاتها والإشراف على تنفيذها.

نذة عن الإدارة :

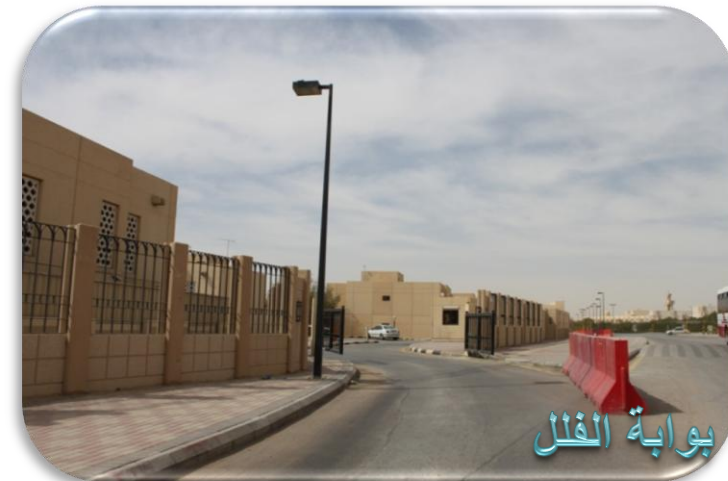
أنشئت الإدارة عام ١٤١٢ هـ تحت مسمى (وحدة صيانة الإسكان الجامعي) ضمن (إدارة المشاريع والصيانة) وفى عام ١٤٢٨ هـ حولت إلي إدارة وتم ضمها إلى (الإدارة العامة للتشغيل والخدمات المساندة) بقرار من معالي مدير الجامعة رقم ٢٨٠٢٠٠٠٣٤٤ وتاريخ ١٩/٠٧/١٤٢٨ هـ بمسمى (إدارة صيانة سكن أعضاء هيئة التدريس والموظفين) ، وفى عام ١٤٣٠ هـ

تم ضم الإدارة إلى (وكالة الجامعة للمشاريع) بقرار صلاحيات معالي مدير الجامعة رقم ٢/٢٠/١٤٣٠ هـ وتاريخ ٠١/٠١/١٤٣٠ هـ .

منظر عام للفلبين والعمائر



المرافق والخدمات









الخيمة





ملعب كرة القدم



ملعب كرة القدم



حديقة الأسرة



حديقة الأسرة



نادي أعضاء هيئة التدريس



نادي أعضاء هيئة التدريس



أسواق العثيم

ملاعب الأطفال



الخطة التطويرية للإدارة :

- تغيير سياسة الإشراف بالقسم المدني إلى رئيس للقسم ومعه مهندس مدني .
وذلك نظراً لأهمية وحجم الأعمال المدنية بالإدارة إذ تمثل ما يزيد عن ٦٥% من نطاق عمل
- الإدارة ولضمان تقديم خدمة جيدة للسكان من خلال القسم المدني .
- العمل بسياسة روح الفريق والجماعة بين أقسام الإدارة المختلفة .
- التنسيق الكامل بين الإدارات ذات العلاقة والتي تعمل لخدمة وراحة السكان مثل إدارة الإسكان ، وإدارة السلامة والأمن الجامعي ، وإدارة التشجير ، وفرق المشاريع التنفيذية .
- تطوير العمل بالإدارة إلكترونياً (برنامج مكسيمو) .
- بحث ودراسة جميع الأمور والمشاكل التي تؤثر على الخدمة المقدمة للسكان ومعالجتها .
- التنسيق مع إدارة الجودة بالوكالة لعمل دورات تدريبية للكوادر الفنية والإدارية لرفع مستوى أدائهم .
- التنسيق والتفاعل مع إدارة الجودة بالوكالة وموافاتهم بجميع الوثائق والمعلومات المطلوبة للحصول على شهادة الأيزو للعام الحالي .
- التنسيق مع الاستشاريين بالوكالة لمتابعة الحالة الإنشائية للمباني وعمل التقارير الهندسية اللازمة والعمل على معالجة الأضرار الإنشائية .

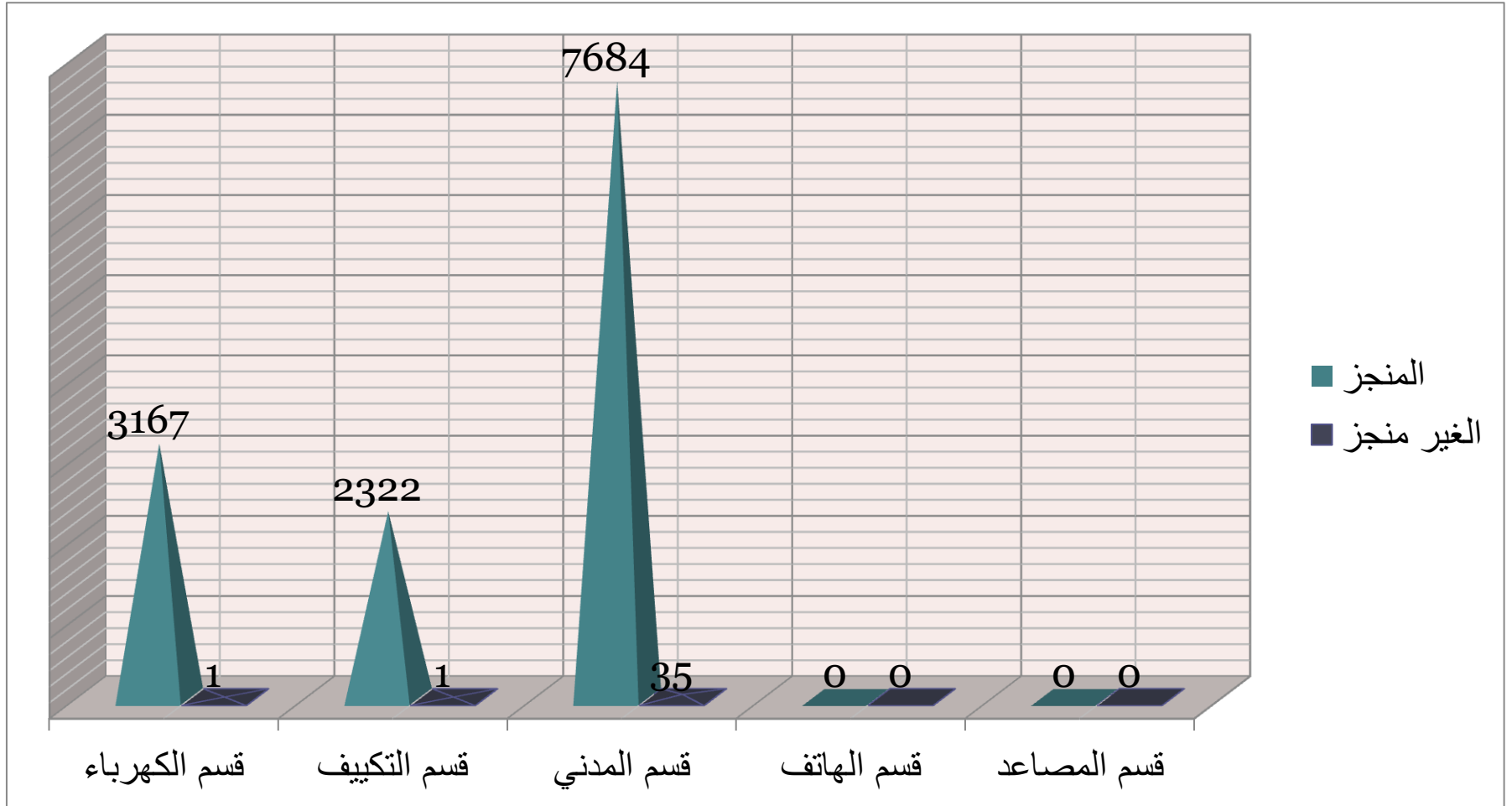
إنجازات الإدارة خلال الفترة من ١٤٣٣/٠١/٠١ هـ حتى ١٤٣٤/٠١/٠١ هـ

بيان	العدد	المنجز	الغير منجز	نسبة الانجاز
البلاغات الواردة بالشقق والفلل والمرافق	١٣٢١٠ بلاغ	١٣١٧٣	٣٧	%٩٩,٧٢
صيانة شاملة للشقق	٨٢ شقة	٦٥	١٧	%٧٩,٢٧
تركيب سيراميك أرضيات للشقق	٢٦٢٣٠ م ^٢	٦١٨٠	٥٠	%٩٩,٢
تكسير حمامات بالشقق بها تهريب مياه	٢٣ وحدة	٢١	٢	%٩١,٣
صيانة شاملة للفلل	٥٠ فيلا	٤٤	٦	% ٨٨
تكسير خط صرف بالفلل	٢١ خط صرف	١٨	٣	%٨٥,٧١

البلاغات موزعة على الأقسام

البيان	المنجز	الغير منجز	الإجمالي	نسبة الانجاز
قسم الكهرباء	٣١٦٧	١	٣١٦٨	%٩٩,٩٧
قسم التكييف	٢٣٢٢	١	٢٣٢٣	%٩٩,٩٦
قسم المدني	٧٦٨٤	٣٥	٧٧١٩	%٩٩,٥٥
قسم الهاتف	-	-	-	-
قسم المصاعد	-	-	-	-
الإجمالي	١٣١٧٣	٣٧	١٣٢١٠	%٩٩,٧٢

رسم بياني يوضح البلاغات المنحزة وغير المنحزة :



تقرير البلاغات الغير منحزة

ملاحظات	عدد البلاغات
تأمين ساكن	-
تأمين قطع الغيار	١
جاري إنهاء العمل	٣٦
تعديل الوقت من الساكن	-
الإجمالي	٣٧

تغيير خط صرف الفلل



سيراميك حمامات الشقق



تغيير شبكة التغذية بالفلل



انكسارات مواسير المياه بمنطقة الفلل



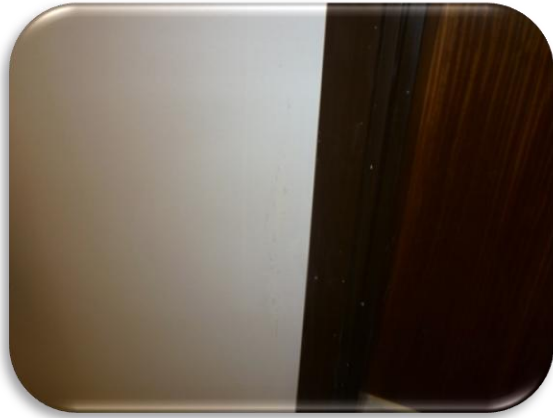
تغيير خلاطات الدش بحمامات الفلل



سيراميك ارضيات الشقق ومعالجة الهبوط



اعمال الدهان



أعطال اللحام



صيانة مطابخ الفلل



الصيانة الوقائية والشاملة لوحدات التكييف (الفلل)



صيانة تكييف الشقق



مشاريع قامت الإدارة بالإشراف على تنفيذها

م	المشروع	المقاول	القيمة	الحالة
١	إصلاح الأضرار الإنشائية وتحديث عمائر أعضاء هيئة التدريس والموظفين.	شركة عصام قباني وشركاه	١,٠٦٤,٠٠٠ ريال	تم الاستلام الابتدائي
٢	مشروع اعمال ترميمات وإصلاحات وتحديثات مبنى رياض اطفال الجامعة.	قمة الأعمال للمقاولات	٤١٩,١٣٨ ريال	تم الاستلام الابتدائي
٣	تركيب سيراميك أرضيات بالشقق الخالية بمنطقة العمائر.	■ مؤسسة قمة الأعمال للمقاولات ■ صحاري لخدمات الصيانة المحدودة	-	انتهى
٤	مشروع أعمال ترميمات وإصلاحات وتحديثات مبنى مسجد نادي اعضاء هيئة التدريس و الموظفين.	قمة الأعمال للمقاولات	٥٤,٠٠٠ ريال	انتهى
٥	مشروع تأثيث مبنى إدارة صيانة سكن اعضاء هيئة التدريس و الموظفين.	-	-	انتهى
٦	تركيب جريلات حديد على البلكونات والشبابيك بشقق اسكان اعضاء هيئة التدريس و الموظفين	مؤسسة همة الغد للمقاولات	٤٤٠,٠٠٠ ريال	انتهى

مشاريع قامت الإدارة بالإشراف علي تنفيذها واستلامها بالاشتراك مع وكالة الجامعة للمشاريع

م	المشروع	المقاول	القيمة	الحالة
١	مشروع تأهيل الفراغات والمناطق المفتوحة بإسكان أعضاء هيئة التدريس والموظفين.	مؤسسة وخم للمقاولات	٣٢ مليون ريال	جاري الاستلام النهائي
٢	إنشاء غرف إضافية من السيبوركس بسكن أعضاء هيئة التدريس والموظفين.	مؤسسة وخم للمقاولات	١٧ مليون ريال	متوقف
٣	تجديد وتحديث نادي أعضاء هيئة التدريس والموظفين.	شركة إبداع الإعمار للمقاولات	١٠ ملايين ريال	تم الاستلام
٤	تحديث وتأهيل المسجد الكبير.	صهيب الحافظ	١,٣٠٠,٠٠٠ ريال	تم الاستلام
٥	إنشاء إدارة صيانة سكن أعضاء هيئة التدريس والموظفين.	شركة عصام قباني	-	تم الاستلام

مشاريع تم عمل الدراسة لها و الطرح والترسية

م	المشروع	المقاول	القيمة	الحالة
١	مشروع تجديد وتحديث مسجد شارع (٤).	مؤسسة عثمان عبدالله العثمان	٢٤٩.٧٠٠ ريال	جاري العمل بالمشروع

مشاريع مستقبلية تقوم الإدارة بعمل التصميمات اللازمة والمواصفات الفنية لها لتنفيذها بالسكن وتقدر بـ ١٧ مليون ريال

م	المشروع	الحالة
١	إحلال وتجديد مكيفات الشباك لغرفة الخادمة بالفلل .	جاري الترسية
٢	تصميم نظام إطفاء الحريق والإنذار المبكر للمدارس بالسكن .	تم الطرح وجاري الترسية
٣	تصميم شبكة إطفاء الحريق للعمائر والفلل بالسكن .	جاري الدراسة والتصميم
٤	إحلال وتجديد وتحديث مضخات الرفع للمجاري للعمائر والفلل .	جاري الدراسة والتصميم
٥	عمل سواتر على أسوار الأحواش الأمامية والخلفية للفلل .	جاري الدراسة والتصميم
٦	تحديث وتجديد فيلا ٢٩ شارع وفيلا ٢٠ شارع ٢٦ .	جاري الدراسة والتصميم
٧	أعمال إصلاح ومعالجة أساسات مبنى رقم ٧ .	جاري الدراسة والتصميم
٨	دهان جدران وأسوار الفلل .	جاري الدراسة والتصميم

المعوقات والمتطلبات :

إيماناً من الإدارة بتنوع المهام والأهداف والتي على قدر كبير من الأهمية والمسؤولية ، حيث أن العمل على إنجازها يحقق إن شاء الله تعالى الراحة لأعضاء هيئة التدريس والموظفين وجعلهم ينعمون بسكن مريح ليتمكن كل منهم من أداء دوره في خدمة العملية التعليمية والوطن ، والإدارة في سبيل أداء هذه المهام تعاني من التالي :

١. نقص في أعداد المهندسين والفنيين والإداريين لا سيما بعد ادراج سكن اعضاء هيئة التدريس من ضمن المهام التي تشرف عليها الإدارة . [اضغط هنا](#)
٢. نقص عدد السيارات بالإدارة لسهولة عمل منسوبي الإدارة .
٣. مطلوب المزيد من الدعم المعنوي لمنسوبي الإدارة من خلال المزيد من الحوافز والمكافآت والدورات التدريبية الداخلية والخارجية .

التحديات :

- محاولة التغلب على قصور مقاول التشغيل والصيانة من نقص في الكوادر القيادية من مهندسين ومشرفين مدني ومهندس كهرباء ومهندس العمليات وبعض الوظائف الفنية ، وكذلك الخلل الواضح في التنسيق بين الأقسام المختلفة للمشروع من جهة المقاول والسعي لتقديم أفضل خدمة لإرضاء السكان .
- محاولة إيجاد آليات مختلفة للتغلب على نقص البند المخصص لقطع الغيار بالعقد لعدم تأثر الخدمة المقدمة للسكان .
- العمل على تيسير تشغيل المشروع مع المقاول الجديد (شركة زهران للصيانة والتشغيل) والذي تم استلامهم للعقد في ١٤٣٣/٠٩/٢٤ هـ .
- مشروع سكن اعضاء هيئة التدريس الجديد والذي سوف يكون ضمن نطاق عمل الإدارة علمًا بأن الإدارة ضمن لجنة الإستلام الإبتدائي للمشروع من شركة الراشد للمقاولات وهذا يحتاج إلى توفير موظفين جدد وأعباء اكثر على الإدارة حيث يتكون المشروع من عدد ١٢ برج سكني يحتوي على عدد ٥٥٥ شقة مختلفة الأنواع والأحجام وكذلك عدد ٣٤٠ فيلا وكذلك بوابتي الدخول والخروج والسوق التجاري وعدد ٢ مصلى. صورة المشروع

الخاتمة :

وعلى الرغم من كل المعوقات والمتطلبات والتحديات التي تواجه الإدارة ، فإن الإدارة تحاول جاهدة الاستغلال الأمثل للإمكانات المتاحة للحصول على أفضل خدمة تقدم للساكن للمساعدة في إنجاز العملية التعليمية بالشكل اللائق والأمثل.



Thank
you!