

مؤسسة **ميزاب** للصيانة

# الصيانة الفندقية





## من نحن

- ميزاب إحدى المؤسسات الوطنية الرائدة، وكيل وموزع معتمد للعديد من الشركات العالمية المتخصصة بتصميم وتوريد وتركيب وتنفيذ المشاريع وصيانتها في المجالات التي نعمل بها.
- كما نقوم بوضع حلول متكاملة لعملائنا حيث نضع كافة إمكانياتنا وخبراتنا الفنية لخدمة العميل والإفادة والإجابة عن أي أسئلة تتعلق بهذه الأنظمة.



# أهدافنا

- إتباع أحدث ما وصلت إليه أساليب التكنولوجيا في جميع أعمالنا.
- الإلتحاق بالدورات التدريبية في المجالات التي تخص الشركة (برامج هندسية – تنمية بشرية – أمن وسلامة... الخ) والتي بها نواكب التقدم الحادث في تخصصاتنا لكل العاملين بالشركة.
- وضع معايير جودة عالمية عند تنفيذ مشروعاتنا.
- غرس جذور الثقة بين جميع المتعاملين معنا بإختلاف احتياجاتهم من خلال المصداقية التي نتمتع بها.
- تقديم أفضل الحلول والخدمات التي تتوافق مع احتياجات عملائنا الكرام وتطلعاتهم.
- دائماً وأبداً إرضاء العميل هو دائماً مكسبنا الحقيقي والهدف العام والأكبر والأشمل الذي نسعى لتحقيقه.
- والهدف الخاص الأهم والأشمل والأعم هو أن يجد عميلنا المحترم ما يتمناه ويحلم به ويجول في خاطره في مشروعه الذي يعمل به عندنا بأفضل الأسعار وأجود الخامات وأفضل الخدمات وأتقنها.
- ودائماً نسعى للأمام ونطور من أنفسنا لكي نضع بصمه في هذا البلد العامر ونرضي جميع عملائنا.



## التزاماتنا

- التعرف على متطلبات العملاء ورغباتهم وتوقعاتهم والوفاء بها بجودة عالية مع الالتزام بعملية التطوير المستمر والتحسين بالأداء من خلال بيئة العمل الملائمة للعاملين ومواكبة المستجدات في الأساليب الإدارية والمعدات و الآلات والتقنيات المتطورة في شتى مجالات الصيانة والتشغيل مع المحافظة على النخبة من الكوادر الفنية المؤهلة للتعامل بأفضل أسلوب للمساعدة في تقديم أفضل المقترحات والحلول.



## رؤيتنا

- رؤيتنا أن نجعل مؤسستنا في مصاف المؤسسات المتفوقة محلياً من خلال التخطيط المدروس سواء على المدى القصير أو البعيد.
- تقديم خدمات متكاملة تلبي رغبة العملاء وفق أحدث التقنيات في الأسواق العالمية والمحلية.
- التوسع في مجال الصيانة واستخدام أحدث الوسائل التي تخدم عملائنا.
- الاهتمام الحقيقي بممتلكات العميل.
- الاهتمام التام بالسلامة العامة (للموظفين و ممتلكات العملاء).



## تعريف الصيانة

- نظراً للتكلفة الباهظة لإنشاء المشاريع و مكوناتها والتي تبلغ في معظم الأحيان ملايين الريالات. فمن البديهي أن تتم المحافظة على تلك المكونات الباهظة القيمة من جميع المؤثرات التي تؤدي إلى تلفها أو إنقاص عمرها الافتراضي. وتتم المحافظة على هذه المكونات بإجراء الصيانة الصحيحة المخططة والمدروسة تصحيحية كانت أو وقائية لجميع مكونات المنشأة بدون استثناء. والمشكلة تكمن في بعض الأحيان أن إدارة المنشأة تتجاهل دور الصيانة الصحيحة بجميع أنواعها المختلفة بدافع تقليص المصروفات لزيادة الربح .



## تعريف الصيانة الفندقية

- هي الممارسات التي يمكن بواسطتها الحفاظ على أصول الفندق بحالة أداء جيدة طوال عمرها الافتراضي على الأقل حتى يمكن أن تحقق الفعالية المطلوبة منها.
- وتعتبر الفنادق على اختلاف مستوياتها قيمة عقارية كبرى حتى وإن تباينت في قيمتها المعمارية، ولهذا تحتاج هذه الفنادق بصفة دورية إلى الصيانة والتجديد للحفاظ على قيمة الفندق وعناصره وقدرته على أداء وظائفه المختلفة ومواكبة متطلبات التنمية السياحية وتحقيق أقصى عائد استثماري. ولتحقيق الكفاءة المثلى المرجوة من إنشاء هذه الفنادق كان لا بد من التخطيط لعمليات الصيانة والتجديد بناء على تقييم أداء الفندق بعد الاستخدام من حيث تلبية الأغراض وأهداف ومتطلبات مستخدميها وشاغليها، وأيضاً من حيث قدرة الفندق على مواكبة العرض والطلب في السوق السياحي.



# أهداف الصيانة الفندقية

## • الهدف العام:

المحافظة على استثمارات المنظمة الفندقية كافة، بضمان صلاحيتها للاستخدام خلال فترة الأداء.

## • الأهداف الفرعية:

لتحقيق الهدف العام بطريقة اقتصادية وفعّالة، هناك أهداف فرعية تشتق منه وتوفر له التفاصيل اللازمة. وهي:



## الأهداف الفرعية:

- أ- استمرار الأداء دون توقف الأصول الفندقية.
- ب- تحقق الكفاءة للأداء.
- ت- ضبط الأداء في مستوى المخزون الاستبدالي.
- ث- الاستفادة الفعّالة من خلال مزج كل من الصيانة التصحيحية (العلاجية) والصيانة الوقائية.
- ج- التعاون الفعّال بين وحدة الصيانة وكافة العاملين لتحقيق أعلى أداء.



# مسؤوليات يجب أن تقوم بها (وحدة الصيانة الفندقية)

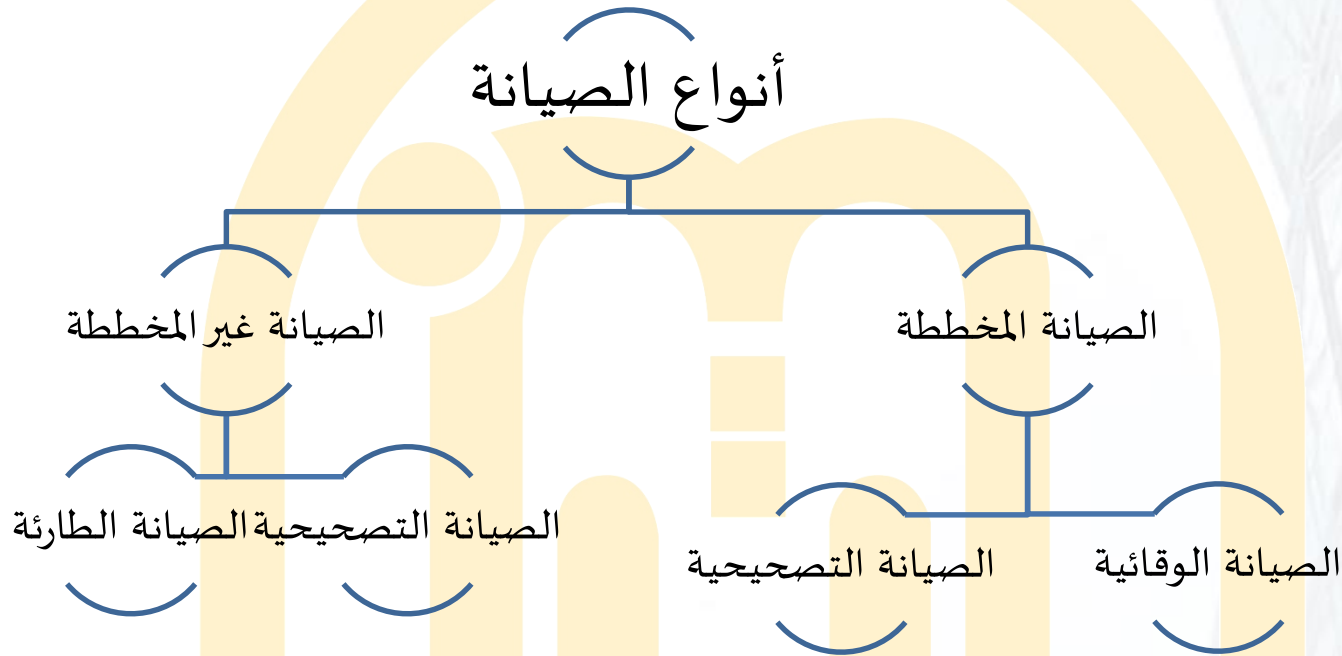
1. الاحتفاظ بمعلومات عن كافة أصول المنظمة الفندقية، محل الصيانة \_ تاريخ الشراء والعمر الافتراضي وما يستجد من معلومات بالنسبة لتغيير الأصول أو إجراء الإصلاحات أو الاستبدال وتاريخ إجرائها.
2. الفحص المستمر لأصول المنظمة الفندقية وعلاج مشاكلها للمحافظة عليها صالحة للأداء باستمرار.
3. إمداد كافة وحدات المنظمة الفندقية بمعلومات عن كيفية التشغيل والأداء بما يوفر مجهود الصيانة ويطيل العمر الاستهلاكي للأصول.
4. إشراك مستخدمي الأصول في إعداد برامج الصيانة خاصة الصيانة الوقائية حتى يكون لهم دور في الحفاظ على أصول المنظمة الفندقية.



## تابع - مسؤوليات يجب أن تقوم بها (وحدة الصيانة الفندقية)

5. الاشتراك في ممارسات التركيب والتجارب التشغيلية للأجهزة والمعدات والآلات عند تسلمها من الموردين.
6. تقديم التوصيات بشأن إحلال الأصول الفندقية كلما قاربت على التقادم.
7. تحديد طريقة الأداء الصياني، وتوزيع العمل الخاص بالصيانة والتنسيق مع مسؤولي الصيانة من خارج المنظمة الفندقية، لتكامل العمل الصياني.

# أنواع الصيانة:



## أنواع الصيانة:

1. **الصيانة العلاجية:** هي عبارة عن ممارسات الصيانة التي تحتاجها الأصول عند تعرضها لتوقف الأداء أو نتيجة انخفاض مستوى الأداء لننشد بذلك تحسين مستوى الأداء للأصول.
2. **الصيانة الوقائية:** هي ممارسات يتم إجرائها وفقا لجدول زمني لصيانة كل أصل من أصول المنظمة الفندقية. هذا وتساهم الصيانة الوقائية في تجنب حدوث الأعطال وتكرارها في الأصول الفندقية وبالتالي تساهم في تقليل تكاليف الصيانة .



# الصيانة الوقائية

ويتكتسب المنظمة الفندقية عدة مميزات من تطبيق الصيانة الوقائية:

- أ- استمرارية الأداء وفق معدلاته المخطط لها.
- ب- التحكم في وقت ممارسة الصيانة، وخاصة في ضوء المتغيرات التي تعمل فيها المنظمة الفندقية وبصفة خاصة عدم إزعاج الضيوف في راحتهم و مواسم الذروة.
- ت- المساهمة في زيادة العمر الإنتاجي بعد العمر الافتراضي للأصل.
- ث- توفر مجموعة من المنافع الفندقية ذات الجودة العالية.
- ج- إمكانية حساب العمالة اللازمة لفاعلية الصيانة.



# برنامج الصيانة الوقائية

## • التصميم:

يقصد بالتصميم إعداد الشكل النهائي للأصل، مع تحديد العناصر الداخلة في إنتاجه وكيفية تفاعل هذه العناصر حتى يتوفر في النهاية الأصل الذي يحقق الأهداف المطلوبة.

هذا ويجب مراعاة التصميم لأعمال وممارسات الصيانة المطلوبة من خلال المواصفات الفنية التي تطلب موائمتها مع الظروف المناخية والبيئية للمنظمة الفندقية مما يساهم في تقليل تكاليف الصيانة.



### • الفحص والتفتيش:

فحص الأصول الفندقية وتحديد حالتها، ويقصد بالتفتيش البحث عن كل ما يعيق الأداء.

ويساعد الفحص والتفتيش على تحديد الوقت الملائم لإجراء الصيانة والإحلال اللازم كذلك يساهم في تقليل الأعطال الكبيرة المكلفة.





### • التزييت والتشحيم:

تتطلب بعض الأصول الفندقية مثل المصاعد والسيارات والأجهزة الأخرى إلى ميسرات للأداء متمثلة في الزيوت السائلة والشحوم الأكثر تماسكاً ولا تعتبر فقط من متطلبات تحسين الأداء في المعدة ولكنها تساهم في الحفاظ على العمر الاستهلاكي للمعدة ومكوناتها.



### • الإحلال:

هو استبدال بعض الأجزاء بأخرى أحدث منها وذلك بعد الفحص والتفتيش المطلوبين وبالتالي درء الأخطار الناشئة من الأعطال. هذا ويتم إعداد جداول زمنية لاستبدال قطع الغيار لكافة الأصول ومواعيد استبدالها على ضوء العمر الافتراضي لكل قطعة وظروف التشغيل الفعلية.

# الخطوات الصحيحة لتطبيق الصيانة:

1. تحديد الآلات والأجهزة المراد صيانتها .
2. تحديد جميع عمليات الصيانة من واقع تعليمات المورد أو المصنّع الموجودة في كتالوجات الصيانة .
3. عمل الجداول الخاصة بعمليات الصيانة حسب نوع الصيانة المطلوبة .
4. استحداث خطة الصيانة.
5. اختيار وتدريب العمالة الفنية .
6. توفير قطع الغيار.
7. توفير العدد والأدوات .
8. استحداث نظام تسجيل المعلومات : نظام أمر العمل .
9. تنظيم أعمال الصيانة وتوزيع المسؤوليات .
10. مراقبة تنفيذ خطة الصيانة .

# أصناف قطع الغيار:

تنقسم قطع الغيار من حيث خصائصها وطبيعتها استعمالها إلى ثلاثة أنواع وهي:

1. **أصناف مستديمة:** وهي أصناف لها أعمار استعماليه ولا تفنى ولا تتلاشى بالاستخدام، وتعاد بقاياها إلى المستودع الاستبدالي بعد انتهاء الصلاحية أو الاستغناء عنها.
2. **أصناف مستهلكة:** وهي الأصناف التي تهلك وتفنى بالاستعمال المباشر ولا يتخلف عنها بقايا، ومثلها الوقود والزيوت والشحوم وما تحدده المنظمة الفندقية وتعدده الأصناف المستهلكة.
3. **الأصناف المستهلكة المستديمة:** وهي الأصناف التي تجمع بين النوعين السابقين، أي الاستدامة والاستهلاك ومثلها عبوات الغازات حيث أن الغاز الموجود بالعبوة هو يمثل الجزء المستهلك والعبوة تمثل الجزء المستديم.



# منحنيات الصيانة

- منحنى الصيانة العلاجية (ص،ع):  
تضح من خلاله أن تكاليف الصيانة العلاجية تتزايد بزيادة العمر الاستهلاكي للأصل.
- منحنى الصيانة الوقائية (ص،و):  
يظهر فيه أن تكاليف الصيانة الوقائية تكون مرتفعة في بداية العمر الاستهلاكي للأصل، ثم تنخفض ثم تتزايد نسبياً مع زيادة العمر الاستهلاكي.
- منحنى الصيانة الكلية (ص،ك):  
وهو عبارة عن مجموعة تكاليف الصيانة العلاجية الوقائية وبناءً عليه يشمل المنحنى خصائص المنحنيين السابقين (ي) نقطة التعادل بين المنحنيين.  
- مع ملاحظة انخفاض مستوى التكاليف مع تطابق منحنى الصيانة العلاجية مع منحنى الصيانة الوقائية.