جمهورية العراق — بغداد | مجمع قرية دجلة السياحي والاستثماري

شركة قرية دجلة للاستثمار العقاري والسياحي ش.م.خ

الدليل الإجرائي المعتمد لإدارة الصيانة المنفصلة وتشخيص الحالة وسلسلة الإمداد 2026

الفصل الأول: الهيكلية المكانية لزونات وفرق صيانة قرية دجلة المستقلة

تعتمد القرية مبدأ الفصل التشغيلي والمكاني الكامل بين القطاعات، بحيث يمتلك كل قطاع فريقه وزونه ومركزه المالي المستقل:

الزون التشغيلي والموقع	الأصول والمعدات تحت الصيانة	فريق الصيانة المخصص والمهام	مركز التكاليف التحليلي
Zone B: Grand Ballroom (موقع 68)	شاشات LED P2.5 العملاقة (60) - شيلرات التكييف (61 Trane)	صيانة قاعة دجلة الكبرى والفعاليات	[BS-0003] Grand BallRoom
Zone C: Gym & Fitness (موقع 69)	أجهزة المشي واللياقة (63 Matrix) - أجهزة الأثقال والكارديو	صيانة نادي الجيم واللياقة البدنية	[BS-0005] GYM
Zone P: Gym Swimming Pool (موقع 74)	محطة فلاتر ومضخات مسبح الجيم (62) - مجسات الكلور والـ pH	صيانة مسبح الجيم	[BS-0011] Gym Swimming Pool
Zone D: Bowling & Arcade (موقع 70)	ماكينات ترتيب القوارير الأوتوماتيكية (64 Brunswick)	صيانة صالة البولينغ والألعاب الترفيهية	[BS-0010] Bowling
Zone A: HuQQabaz (موقع 67)	أفران ومعدات الطهي المركزية (58) - غرف التجميد والتبريد (59)	صيانة مطعم هوكاباز	[BS-0002] HuQQabaz Restaurant
Zone F: Central Kitchen (موقع 72)	منظومة شفاطات ومداخن الهواء المركزية للمطبخ الإنتاجي (68)	صيانة المطبخ المركزي	[BS-0004] Central Kitchen
Zone CIN: Cinema Complex (موقع 75)	السينمائي 4K ومنظومة الصوت المحيطي (71 Dolby Atmos) أجهزة العرض	صيانة مبنى السينمات	[BS-0009] Cinema
Zone PRK: Parking (موقع 76)	وأنظمة الدخول الذكية RFID وحساسات الحلقات الأرضية (67) بوابات	صيانة الباركينج ومواقف السيارات	[BS-0008] Parking
Zone E: IT & Security (موقع 71)	منظومة كاميرات المراقبة وأجهزة التسجيل NVR المركزية (70)	التقنية والصوتيات والأمن وأجهزة المراقبة صيانة	الإدارة والتشغيل العام [BS-0001]
Zone E: Infrastructure (موقع 71)	المركزية 65) 1000KVA) - مضخات النافورة الراقصة (66) محطة المولدات	صيانة المرافق والبنية التحتية العامة	الإدارة والتشغيل العام [BS-0001]

الفصل الثاني: لوحة معلومات تطبيق الصيانة (Dashboard View) فور فتح التطبيق

فور النقر على تطبيق الصيانة في Odoo، تفتح لوحة المعلومات (Action 1265) متضمنة بطاقات منفصلة وملونة لكل قطاع:

- بطاقة صيانة قاعة دجلة الكبرى (بنفسجي) - بلاغات شاشات العرض والتكييف الخاص بالقاعة.
- بطاقة صيانة نادي الجيم واللياقة (أخضر) - بلاغات أجهزة الجري والمشايات والأثقال الرياضية.
- بطاقة صيانة مسبح الجيم (أزرق سماوي) - بلاغات محطة الفلاتر ومضخات التعقيم والكلور.
- بطاقة صيانة صالة البولينغ (برتقالي) - بلاغات ماكينات ترتيب القوارير ومسارات الكرات.
- بطاقة صيانة مطعم هوكاباز (أحمر) - بلاغات أفران الطهي وغرف التبريد الخاصة بهوكاباز فقط.
- بطاقة صيانة المطبخ المركزي (بني/كهرماني) - بلاغات المداخن المركزية والشفاطات الإنتاجية.
- بطاقة صيانة مبنى السينمات (نيلي) - بلاغات البروجكتورات 4K ومعالجات Dolby للصوت.
- بطاقة صيانة الباركينج (تركواز) - بلاغات بوابات الدخول وحساسات Loop Detector.
- بطاقة صيانة التقنية والصوتيات والأمن وأجهزة المراقبة (كحلي) - كاميرات المراقبة وأجهزة NVR.

الفصل الثالث: مصفوفة توفير قطع الغيار وسلسلة الإمداد (Supply Chain Protocol)

يخضع تأمين قطع الغيار والمستهلكات لتسلسل إجرائي صارم يفصل بين المخزون المتوفر والتوريد الخارجي:

المسار الأول: القطع متوفرة في المخزون (صرف مخزني Op 73)	المسار الثاني: القطع غير متوفرة (شراء خارجي Purchase Order)
1. فحص المستودع: فحص رصيد الصنف بمستودع الصيانة الرئيسي (MSP/Stock موقع 49). Op موقع 56). 2. إذن الصرف المخزني: إنشاء إذن صرف بنوع العملية (Maintenance Issue - 73). 3. خروج المواد: تحويل المواد لموقع الاستهلاك الفعلي (Maintenance Consumption مصروف صيانة المرافق 61102003 (محدد بالمركز التحليلي) 4. التوليد الآلي للقيد المحاسبي: - دائن: مخزون قطع الغيار 113010007 (مسعر بمتوسط التكلفة AVCO). - مدين:	لقسم المشتريات. 1. فحص المستودع: تبين عدم توفر القطعة بمستودع الصيانة الرئيسي MSP. المستفيد على أسطر الشراء. 2. توليد أمر الشراء: يولد النظام طلب شراء رسمي (PO) موجه تماما من أي ضرائب (0% Zero Tax). 3. توجيه مركز الكلفة: تثبيت الحساب التحليلي للقطاع قسم المشتريات القطع بمستودع MSP تمهيدا لصرفها. 4. تصفير الضرائب: أمر الشراء معفى 5. الاستلام المخزني: يستلم

الفصل الرابع: الحالات العملية المعتمدة في النظام (Live Case Studies)

[illegible]	[illegible]	[illegible]
طلب رقم 18: استبدال كارت وباور سبلاي شاشة LED	طلب رقم 19: صيانة طارئة لغرفة تجميد هوكاباز	**رقم واسم الطلب في Odoo**
Zone B: Grand Ballroom & Events (موقع 68)	Zone A: HuQQabaz (موقع 67)	**الموقع والزون التشغيلي**
صيانة قاعة دجلة الكبرى والفعاليات (فريق 7)	صيانة مطعم هوكاباز (فريق 3)	**فريق الصيانة المخصص**
شاشات LED P2.5 العملاقة — قاعة دجلة (معدة 60)	غرف التبريد والتجميد — مطعم هوكاباز (معدة 59)	**المعدة والأصل الرأسمالي**
[BS-0003] Grand BallRoom (حساب 4)	[BS-0002] HuQQabaz Restaurant (حساب 3)	**المركز التحليلي المالي**
متوفرة في مستودع الصيانة الرئيسي MSP	غير متوفرة في المستودع (Out of Stock)	**حالة توفر قطع الغيار**
إذن صرف مخزني (ID: 38 :Op 73: MSP/CONS/00006)	**أمر شراء لقسم المشتريات: (ID: 12 NEW/2026/00003)**	**المستند المرتبط في Odoo**
مستودع الصيانة وقطع الغيار الداخلي MSP/Stock	شركة أرض الأوس للمقاولات العامة وخدمات الغاز	**المورد / جهة التجهيز**
كارت MeanWell 5V + باور سبلاي Novastar MRV336	أسطوانة فريون R404A أصلية + صمام Danfoss TE2	**قطع الغيار ومواصفاتها**
120,000 د.ع (مسعرة بمتوسط التكلفة AVCO)	190,000 د.ع (معفاة من الضرائب 0%)	**تكلفة قطع الغيار**
37,500 د.ع (2.5 ساعة مهندس إلكترونيات)	45,000 د.ع (3.0 ساعات عمل فني تبريد)	**تكلفة العمالة والوقت**
157,500 د.ع تحمل على [BS-0003]	**235,000 د.ع تحمل على [BS-0002]**	**إجمالي تكلفة أمر الصيانة**

الفصل الخامس: معادلة تسعير الصيانة وقواعد التوجيه المحاسبي

تعتمد الإدارة المالية معادلة التكلفة المعيارية الثلاثية لجميع أوامر الصيانة المنفذة:

إجمالي تكلفة الصيانة = تكلفة قطع الغيار (AVCO) + أجور ساعات العمل (Duration) + فواتير المقاولين الخارجيين

نوع التكلفة	طريقة الحساب والاستيراد	التوجيه المحاسبي والأثر المالي على الوحدة
1. قطع الغيار والمستهلكات	بنظام التكلفة المرجحة المستمرة (AVCO) من واقع حركات مستودع MSP. إذن صرف مخزني رسمي مسعر آليا	مدين: مصروف صيانة المرافق 61102003 (تحليلي: الزون المستفيد) دائن: مخزون قطع الغيار 113010007
2. ساعات عمل الفنيين والعمالة	بطلب الصيانة مضروبة في معدل كلفة الساعة للفني المتخصص. تسجيل الساعات الفعلية في حقل المدة (Duration)	أو تسوية عبر مسير الرواتب المستحقة لحساب كلفة تشغيل الصيانة. تحميل مباشر على مركز كلفة القطاع
3. مقاولو الصيانة الخارجية	(Vendor Bill) المربوطة بأمر الشراء الخدمي المباشر لأعمال الصيانة التخصصية. فاتورة المورد	مدين: مصروف صيانة خارجية 61102003 (تحليلي: الزون المستفيد) دائن: ذمم الموردين 211010001 (مع مطابقة 3-Way Match)

الفصل السادس: حوكمة الضرائب والامتثال المالي الصارم (Zero Tax Policy)

بناء على التوجيهات المالية العليا، يحظر إدراج أي قيود أو نسب ضريبية في دورة الصيانة والتوريد:

- أوامر الشراء (Purchase Orders): تنشأ كافة طلبات الشراء لقطع الغيار مع تصفير الضرائب بنسبة 0.00%.
- أذونات الصرف المخزني (Pickings): تتم عمليات الصرف بسعر التكلفة الصافي دون أي تحميل لضريبة مبيعات.
- فواتير المقاولين (Vendor Bills): تسجل المبالغ الإجمالية الصافية كما هي في العقد أو كشف الإنجاز.

الفصل السابع: دورة حياة تذكرة الصيانة ومراحل الكانبان (Lifecycle Stages)

التسلسل	المرحلة في دورة الصيانة (بالعربية / English)	الوصف الفني والإجراءات المطلوبة
10	طلب صيانة جديد / New Request	استلام البلاغ من مدير الزون، تسجيل العطل، وتعيين الفريق الفني المسؤول
20	قيد الفحص والتشخيص / Under Inspection	معاينة الفني للأصل في موقعه الميداني، فحص الجهد والضغوط، وإعداد تقرير المعاينة
30	بانتظار قطع الغيار / Waiting for Parts	تحديد القطع المطلوبة، فحص رصيد مستودع MSP، وإصدار إذن الصرف Op 73 أو أمر الشراء PO
40	بانتظار الاعتماد / Waiting for Approval	عرض التكلفة المقدرة على الإدارة في حال تجاوزت السقف المالي أو تطلبت مقاولا خارجيا
50	جاري الإصلاح والتركيب / In Progress	استلام القطع، فصل التيار ووضع أقفال السلامة LOTO، وإجراء الإصلاحات واللحام والتركيب
60	الاختبار والاستلام / Testing & Acceptance	إجراء الفحص التشغيلي واختبار الضغط والتبريد أو الألوان والحرارة بحضور مشرف الزون
70	تم الإصلاح بنجاح / Repaired	تسليم المعدة للتشغيل، تثبيت ساعات العمل وتكاليف القطع، وإغلاق التذكرة وترحيل القيد

الفصل الثامن: دليل التشغيل الميداني خطوة بخطوة لمستخدمي Odoo 19

خطوات تسجيل وتثبيت طلب صيانة جديد للمشرفين والمهندسين في النظام:

1. افتح تطبيق الصيانة (Maintenance) من شاشة Odoo الرئيسية ثم اضغط New (جديد).
2. أدخل وصف المشكلة في حقل Request (مثال: صيانة عاجلة لغرفة تبريد هوكاباز).
3. اختر المعدة (Equipment) — سيقوم النظام آليا بإظهار فئتها وفريق صيانتها المختص.
4. اختر الموقع والزون التشغيلي (Location) من القائمة (مثال: Zone A: HuQQabaz).
5. اختر المركز التحليلي المالي (Analytic Account) المخصص للقطاع (مثال: [BS-0002]).
6. افتح تبويب «تقرير المعاينة وتشخيص الحالة» ودون نتائج الفحص الفني وأسباب العطل بدقة.
7. افتح تبويب «إجراءات وخطوات الصيانة» واكتب خطوات العمل القياسية وتدابير السلامة المطلوبة.
8. افتح تبويب «قطع الغيار والتوريد والمخزون»:
- حدد حالة التوفر (متوفرة في MSP / غير متوفرة تتطلب شراء).
- إذا كانت متوفرة: يربط النظام إذن الصرف المخزني Op 73 لتأكيد خروج القطع.
- إذا كانت غير متوفرة: يربط النظام أمر الشراء الصادر لقسم المشتريات فورا.
9. أدخل الساعات الفعلية المنفذة في حقل Duration ثم انقل الطلب إلى مرحلة Repaired.

الفصل التاسع: مصفوفة التدقيق والرقابة المالية والفنية (Audit Checklist)

م	البند الرقابي والمعيار المطلوب	الحالة والإجراء في Odoo 19
1	التأكد من ربط كل أمر صيانة بزون جغرافي محدد ومنع ترك حقل الموقع فارغا	مكتمل ومفعل 100% (10 زونات معتمدة)
2	التأكد من التوجيه الصارم لمركز الكلفة التحليلي وعدم رمي المصروف كحساب عام	مكتمل ومفعل 100% (BS-0001 إلى BS-0011)
3	إلزام الفني بتوثيق تقرير الحالة الهندسية وخطوات السلامة SOP قبل بدء العمل	مكتمل ومفعل 100% (تبويب مخصص وإلزامي)
4	منع الصرف المباشر العشوائي لقطع الغيار إلا عبر إذن صرف مخزني رسمي ومسعر	مكتمل ومفعل 100% (مستودع MSP وعملية Op 73)
5	إصدار أوامر الشراء الخارجية عبر قسم المشتريات حصرا وتثبيت المركز التحليلي	مكتمل ومفعل 100% (ربط مباشر بأوامر الشراء)
6	تصفير الضرائب بنسبة 0% على كافة أوامر الشراء وفواتير الصيانة الميدانية	مكتمل ومفعل 100% (خلو تام من أي قيود ضريبية)

إعداد رئيس قسم الصيانة والهندسة: ..... التاريخ: 2026/09/20	اعتماد الإدارة المالية والمحاسبية: ..... التاريخ: 2026/09/20	اعتماد قسم المشتريات وسلسلة الإمداد: ..... التاريخ: 2026/09/20	اعتماد الإدارة العامة والتشغيلية: ..... التاريخ: 2026/09/20