جمهورية العراق — بغداد | مجمع قرية دجلة السياحي والاستثماري

شركة قرية دجلة للاستثمار العقاري والسياحي ش.م.خ

إدارة الصيانة والتشغيل الهندسي — تطبيق Odoo Maintenance

دليل إدارة الصيانة الشامل: تقسيم الزونات، تسجيل الطلبات، آلية التسعير، ومراكز الكلفة

النطاق: الصيانة الوقائية والعلاجية لقرية دجلة	تاريخ الإصدار: أيلول / سبتمبر 2026م	النظام المعتمد: Odoo 19 Enterprise

تقسيم القرية إلى زونات جغرافية، دورة تسجيل وتثبيت طلبات الصيانة، معادلة تسعير وحساب تكلفة الصيانة، وآلية توجيه التكاليف آليا على مراكز الكلفة التحليلية لكل قطاع. يوضح هذا الدليل المعايير الهندسية والمحاسبية لإدارة كافة أعمال الصيانة والمرافق في قرية دجلة عبر تطبيق Odoo Maintenance، شاملا:

المحور الأول: خريطة تقسيم قرية دجلة إلى زونات تشغيلية معتمدة (Dijlah Zoning System)

الأصناف والأنواع المشمولة بالصيانة	الرمز المختصر	الأماكن المشمولة والمباني المخدومة	الزون المقابل
والتجميد، ماكينات القهوة والبار، أنظمة الشفط والمداخن أفران الطهي، غرف التبريد	[BS-0002]	الصالات الداخلية، التراس الخارجي، والمطبخ التحضيري مبنى مطعم وكافيه هوكاباز،	**Zone A: مطاعم هوكاباز**
المركزي (Chillers)، هندسة الصوتيات، غرف العروس شاشات LED العملاقة P2.5، مبردات التكييف	[BS-0003] / [BS-0009]	والاجتماعات، ومبنى السينمات (Cinema 1,2,3) دجلة الكبرى (Grand Ballroom)، قاعات المؤتمرات قاعة	**Zone B: والسينما قاعة المناسبات**
الجري (Treadmills)، أجهزة الأثقال، سخانات الجاكوزي محطة فلاتر ومضخات المسابح، سيور	[BS-0005]	المسابح الأولمبية، كافتيريا الجيم، غرف الساونا والبخار صالات اللياقة وبناء الأجسام،	**Zone C: الجيم والمسابح نادي**
(Pinsetters)، شاشات التسجيل، أنظمة الحساسات ماكينات ترتيب القوارير الأوتوماتيكية	[BS-0010]	صالة ألعاب الفيديو والأركيد، وصالة البلياردو والسنوكر صالة البولينغ (10 خطوط)،	**Zone D: الترفيه والبولينغ**
مضخات النافورة الغاطسة، بوابات الباركينغ الذكية RFID مولدات الديزل المركزية 1000 KVA،	[BS-0001]	النافورة الراقصة، مواقف السيارات، والإنارة الخارجية محطة المولدات والكهرباء، محطة ضخ المياه،	**Zone E: والبنية التحتية المرافق**
والمجففات الصناعية الفندقية، طناجر الطهي البخارية غرف التجميد والتبريد المركزية، الغسالات	[BS-0004] / [BS-0006]	المواد الغذائية، مستودع الصيانة MSP، والمغسلة مبنى المطبخ المركزي (C-KIT)، مستودعات	**Zone F: والمخازن المطبخ المركزي**
(Split)، لوحات التغذية والعدادات الكهربائية المستقلة وحدات التكييف المنفصلة (Units	[BS-0007]	والأكشاك والبوثات الاستثمارية في ساحات القرية الممشى التجاري، المحلات المؤجرة،	**Zone G: والأكشاك المحلات**

المحور الثاني: دورة تسجيل وتثبيت طلب الصيانة (Maintenance Request Workflow)

المرحلة 1: إنشاء وتثبيت الطلب (New Request)

1. يقوم المشرف الميداني أو مدير القطاع بفتح تطبيق Maintenance في Odoo والضغط على New.
2. تحديد موضوع العطل بدقة واختيار المعدة المتأثرة من قائمة الأصول المرتبطة بالزون (مثلا: شاشات LED في Zone B).
3. تصنيف نوع الصيانة: (Corrective صيانة طارئة / علاجية) أو (Preventive صيانة وقائية مجدولة دوريا).
4. تحديد درجة الأهمية والأولوية (Priority): عادي (0)، متوسط (1)، مرتفع (2)، أو طارئ عاجل (3) إذا كان العطل يهدد فعالية أو نشاطا جاريا.

المرحلة 2: الفحص والتشخيص الهندسي (Under Inspection)

1. يسند الطلب تلقائيا للفريق الفني المختص (صيانة المرافق، صيانة المطبخ، صيانة الجيم، أو صيانة التقنية والأمن).
2. ينتقل الفني للموقع لمعاينة العطل وتحديد سبب الخلل وكتابة التقرير التشخيصي في حقل الملاحظات (Description).
3. تحديد ما إذا كان الإصلاح يتطلب قطع غيار من المستودع، أو تدخلا من مقاول خارجي متخصص.

المرحلة 3: طلب قطع الغيار والاعتماد (Waiting for Parts / Approval)

1. في حال الحاجة لقطع غيار، يتم حجز القطع من مستودع الصيانة (MSP) أو إصدار طلب شراء عاجل إذا كانت غير متوفرة.
2. إذا تجاوزت تكلفة الصيانة سقف المبالغ المصرح بها، يتحول الطلب لمرحلة (Waiting for Approval) لاعتمادها من الإدارة الهندسية والمالية.

المرحلة 4: التنفيذ والإصلاح الميداني (In Progress)

1. يباشر الفنيون بأعمال الفك والتركيب والإصلاح وتجربة المعدة.
2. يسجل الفني وقت العمل الفعلي المستغرق في حقل (Duration) بدقة لاحتساب تكلفة ساعات العمل الهندسية.

المرحلة 5: الاختبار والاستلام الفني والتشغيلي (Testing & Acceptance)

1. يتم تشغيل المعدة تجريبيا بحضور مسؤول التشغيل في الزون المعني (مثلا: مدير الصالة أو كابتن الجيم).
2. التوقيع على إشعار اكتمال الإصلاح واستعادة الجاهزية التشغيلية للمعدة بنسبة 100%.

المرحلة 6: الإغلاق واحتساب التكاليف والترحيل (Repaired)

1. يتم تحويل حالة الطلب إلى (Repaired / Done).
2. يقوم النظام آليا بتجميع تكاليف الصيانة (قطع الغيار + العمالة + فواتير المقاولين) وترحيلها لمركز الكلفة التحليلي للقطاع المستفيد.

المحور الثالث: معادلة تسعير واحتساب تكلفة الصيانة (Maintenance Costing & Pricing)

تخضع كل عملية صيانة لنظام تكاليف معياري دقيق يضمن تحميل كل نشاط بكلفته الحقيقية دون تحميل الإدارة العامة أعباء تشغيلية غير مبررة، وفق المعادلة المحاسبية التالية:

إجمالي تكلفة أمر الصيانة = تكلفة قطع الغيار المنصرفة + تكلفة ساعات العمل الفنية + تكلفة المقاولين الخارجيين

عنصر التكلفة	مصدر البيانات في Odoo	المعالجة المحاسبية والتقييم	الأثر على القوائم المالية
1. قطع الغيار والمستهلكات	من مستودع MSP (Op 73 - Maintenance) إذن صرف مواد صيانة (Parts Issue)	من حساب المخزون 113010007 آلي مستمر بالمتوسط المرجح (AVCO) تقييم	| دائن: مخزون الصيانة 113010007 مدين: مصروف الصيانة 61102003
2. ساعات العمل والعمالة	في طلب الصيانة مضروبا في معدل أجر الساعة حقل مدة العمل (Duration)	الإضافية من واقع مسير الرواتب المربوط احتساب أجور الفنيين وساعات العمل	القطاع المستفيد أو عهدة الصيانة التشغيلية تحميل مباشر على مركز كلفة
3. مقاولو الصيانة والخدمات الخارجية	التخصصية (تكييف مركزي، مصاعد، بولينغ) فاتورة المورد (Vendor Bill) لأعمال الصيانة	(Service PO) وتوجيهه للمصروف أمر الشراء مع إنجاز الأعمال (Matching) مطابقة	| دائن: ذمم الموردين 211010001 مدين: صيانة خارجية 61102003

المحور الرابع: التوجيه التحليلي لمراكز الكلفة حسب الزون (Analytic Allocation Rules)

1. القاعدة المحاسبية الحاكمة: «المصروف يتبع القطاع المستفيد» — لا يجوز تقييد أي مصروف صيانة على حساب الإدارة العامة إذا كانت المعدة تخدم قطاعا إيراديا مستقلا.
2. الصيانة في Zone A (هوكاباز): توجه تلقائيا إلى الحساب التحليلي [BS-0002] مطعم وكافيه هوكاباز، لتظهر ضمن كلف التشغيل وتخصم من أرباح المطعم.
3. الصيانة في Zone B (قاعة دجلة): توجه إلى [Grand Ballroom BS-0003]، ويقيد استهلاك قطع الغيار ضمن تكاليف القاعة (512010004).
4. الصيانة في Zone C (الجيم والمسابح): توجه إلى [GYM BS-0005]، وتخصم من أرباح اشتراكات النادي الصحي.
5. الصيانة في Zone D (البولينغ): توجه إلى [Bowling BS-0010]، لبيان صافي ربحية صالة البولينغ.
6. الصيانة المشتركة في Zone E (المرافق العامة والبنية التحتية): توجه إلى [Operational, Dijlah Village BS-0001] كمصروف تشغيلي عام للقرية.

المحور الخامس: مصفوفة الصيانة الوقائية والضوابط الرقابية (Preventive Maintenance Matrix)

الفريق المسؤول	نطاق العمل والمهام الرئيسية	الدورية	الموقع	المعدات الأساسية
فريق صيانة المرافق والكهرباء	فحص الزيوت، الفلاتر، البطاريات، واختبار التحويل التزامني التلقائي ATS	أسبوعي	Zone E	**المولدات المركزية 1000KVA**
فريق صيانة الجيم والمسابح	ضغط الفلاتر، غسيل عكسي (Backwash)، فحص السيور ونقاء المياه قياس	أسبوعي / يومي	Zone C	**مضخات وفلاتر المسابح**
فريق صيانة التكييف المركزي	المكثفات، فحص ضغط الغاز، تشحيم المحامل، ومعايرة الترموستات تنظيف	شهري	Zone B	**مبردات التكييف (Chillers)**
فريق صيانة البولينغ	التروس، ضبط حساسات القوارير، معايرة القواشيط ومحركات الرفع تزييت	أسبوعي	Zone D	**ماكينات البولينغ (Pinsetters)**
فريق صيانة المطابخ	المداخن ومصائد الشحوم، فحص كفاءة التبريد، ومعايرة الحساسات تنظيف	نصف شهري	Zone A	**أفران وغرف تبريد هوكاباز**

إعداد وتدقيق الإدارة الهندسية والمالية	**اعتماد ومصادقة الإدارة العليا**
مدير الصيانة والتشغيل الهندسي / المدير المالي	المدير المفوض / ممثل إدارة قرية دجلة
التوقيع والاعتماد:	التوقيع والختم الرسمي: .....
التاريخ: ..... / ..... / 2026م	التاريخ: ..... / ..... / 2026م