



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

خطة إدارة المخاطر الشاملة للمشروع الاستثماري (أثناء الإنشاء والتشغيل)

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

رئيس الجمعية / 0505761335 المدير التنفيذي / 0503967571 المدير الإداري / 0555748785
الرمز البريدي / 61992 بيشة - تبالة ص . ب / 8 quran_az92 quran_tbalh quran.az92@gmail.com

الحساب الرسمي / 8888 1035 6080 0130 8000 SA09



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بمركز تبالة (ترخيص رقم: ٣٥١٤)

1. المقدمة والأهداف الإستراتيجية لإدارة المخاطر

تهدف هذه الخطة الإستراتيجية إلى تحديد وتحليل وتقييم المخاطر المحتملة التي قد تواجه المشروع الاستثماري المزمع إقامته على أرض الجمعية ذات الصك رقم (٩٦٠٦٤٨٠٠٦٤٩٨) بمخطط ٧/١/٨ في مركز تبالة، سواءً خلال فترة التنفيذ والإنشاء أو أثناء مرحلة التشغيل والتأجير اللاحقة. تأتي هذه الخطة لحماية الأصول الوقفية والمالية للجمعية، وضمان تدفق العوائد الاستثمارية بأقل نسبة انحراف ممكنة، وتوفير أدوات وقائية وعلاجية واضحة للتعامل مع الأزمات فور حدوثها، تماشياً مع معايير الحوكمة والنزاهة المعمول بها في القطاع غير الربحي بالمملكة.

2. إدارة المخاطر أثناء مرحلة الإنشاء والتشييد (Construction Phase)

تشمل هذه المرحلة كافة الأنشطة الميدانية والهندسية بدءاً من استخراج رخصة البناء والتنقيب وفحص التربة للأرض البالغ مساحتها ٦٠٠ متر مربع، وحتى تسليم

المبنى وإصدار شهادة إتمام البناء. يوضح الجدول التالي أبرز مخاطر هذه المرحلة وكيفية إدارتها:

نوع ونطاق الخطر	احتمالية الحدوث / الأثر	الإجراءات الوقائية والخطط العلاجية	الجهة المسؤولة
خطر تعثر أو إفلاس مقاول البناء	متوسط / مرتفع	-وضع شروط تأهيل فني ومالي صارمة قبل الترسية. -اشتراط تقديم ضمان بنكي أو شيك مصدق مقابل الدفعة المقدمة. -رصد الإنجاز أسبوعياً وسحب المشروع في حال العجز.	لجنة الاستثمار/ المهندس المشرف
خطر تضخم أسعار المواد (الحديد والخرسانة)	مرتفع / متوسط	-توقيع عقد البناء بسعر مقطوع وثابت. (Lump Sum Contract) -إلزام المقاول بتأمين وتوريد المواد الرئيسية في المراحل الأولى لتفادي التقلبات لعام ٢٠٢٦ م.	إدارة الجمعية / القسم المالي

نوع ونطاق الخطر	احتمالية الحدوث / الأثر	الإجراءات الوقائية والخطط العلاجية	الجهة المسؤولة
خطر الحوادث العملية وإصابات الموقع	منخفض / مرتفع	-إلزام المقاول بتطبيق لوائح السلامة المهنية والصحة وتوفير معدات الحماية الشخصية (PPE). -التحقق من وجود تأمين سارٍ ضد الأخطار ومسؤولية المقاول تجاه الغير.	المكتب الاستشاري / المقاول التنفيذي
خطر ظهور عيوب خفية في التربة أو التأسيس	منخفض / متوسط	-إجراء فحص تربة شامل ومعتمد قبل وضع المخططات الإنشائية. -تفعيل وثيقة التأمين الإلزامي ضد العيوب الخفية للمباني التجارية المقررة نظاماً.	المكتب الهندسي المصمم

3. إدارة المخاطر في مرحلة ما بعد الإنشاء والتشغيل (Operational Phase)

تبدأ هذه المرحلة فور استلام المبنى وإطلاق الحملة التسويقية والتأجيرية للمحلات التجارية المطلة على الشارع ذوال ٣٥ متراً. يوضح الجدول التالي آليات تقييم ومواجهة مخاطر التشغيل:

نوع ونطاق الخطر	احتمالية الحدوث / الأثر	الإجراءات الوقائية والخطط العلاجية	الجهة المسؤولة
خطر الشغور العقاري وتأخر التأجير	متوسط / متوسط	- إطلاق حملات تسويقية رقمية وميدانية قبل انتهاء الإنشاء بـ ٣ أشهر. - تقديم فترات سماح (إعفاء من الإيجار) تمتد من شهر إلى شهرين للمستأجرين لمدة طويلة الجل لتشجيعهم.	إدارة التسويق / الأمانة التنفيذية
خطر تمنع أو تعثر المستأجرين عن السداد	متوسط / مرتفع	- إلزامية توثيق كافة العقود عبر منصة (إيجار) المعتمدة من وزارة الإسكان لتكون بمثابة سند تنفيذي. - فرض غرامات تأخير أو تفعيل بنود الإخلاء الفوري عبر قضاء التنفيذ عند تجاوز المهلة المحددة (١٥ يوماً).	الشؤون القانونية بالجمعية

نوع ونطاق الخطر	احتمالية الحدوث / الأثر	الإجراءات الوقائية والخطط العلاجية	الجهة المسؤولة
خطر التدهور الإنشائي السريع للمرافق	منخفض / متوسط	-اقتطاع نسبة مئوية (٥٪ إلى ٧٪) من الإيرادات السنوية وتوجيهها لـ "صندوق الصيانة الوقائية المستدامة". -إبرام عقود صيانة دورية مجدولة لشبكات المياه والكهرباء والواجهات الخارجية للمجمع.	إدارة الأملاك والأوقاف
خطر الحرائق أو الكوارث الطبيعية	منخفض / مرتفع	-التفتيش الدوري والتعاقد مع شركة معتمدة لصيانة أنظمة إنذار ومكافحة الحريق طبقاً لاشتراطات الدفاع المدني. -إصدار وثيقة تأمين تعاوني شامل للمبنى ضد الحرائق والكوارث لحماية القيمة الرأسمالية للعقار.	لجنة السلامة / شركة الصيانة

آلية الاستجابة للطوارئ وتصعيد المخاطر (Escalation Protocol)

لضمان السرعة والفاعلية في مواجهة الأزمات، تعتمد الجمعية خطة التصعيد والتعامل الهرمي التالية عند ظهور أي مؤشر خطر:

المستوى الأول (خطر منخفض): يتم التعامل معه مباشرة من قبل المهندس المشرف أو مدير الأوقاف بالجمعية عبر توجيه لفت نظر شفوي أو كتابي للجهة المتسببة (المقاول / المستأجر) مع منحه مهلة ٤٨ ساعة للتصحيح.

المستوى الثاني (خطر متوسط): عند عدم الاستجابة أو زيادة حجم الانحراف المالي أو الزمني بنسبة تتراوح بين ٥٪ إلى ١٠٪، يُرفع تقرير عاجل إلى "لجنة الاستثمار والأوقاف" لعقد اجتماع استثنائي وإصدار إنذار قانوني رسمي أول مشفوعاً بجدول زمني إلزامي للعلاج لا يتجاوز ٧ أيام.

المستوى الثالث (خطر مرتفع/قاهر): في حال تجاوز الانحراف نسبة ١٠٪ أو تعثر السداد والعمل بشكل كلي، يرفع الأمر فوراً إلى "مجلس إدارة الجمعية" لاتخاذ قرارات سيادية عاجلة تشمل: (سحب المشروع، التسييل الفوري لضمان حسن التنفيذ، أرفع دعوى قضائية مستعجلة أمام محكمة التنفيذ عبر منصة إيجار).

5.مراجعة وتحديث الخطة الاستثمارية للمخاطر

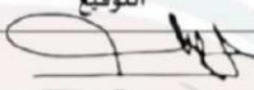
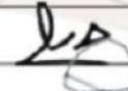
لا تعتبر هذه الخطة وثيقة جامدة، بل هي أداة ديناميكية تخضع للمراجعة الدورية المنظمة على النحو التالي:

أثناء مرحلة البناء: تعقد لجنة الاستثمار مراجعة شهرية لمصفوفة المخاطر للتأكد من انخفاض مؤشرات الخطر التنفيذية وتحديث التقييم بناءً على المتغيرات الميدانية.

أثناء مرحلة التشغيل العقاري: تتم مراجعة الخطة بشكل نصف سنوي لمراقبة حركة الدخل العقاري في منطقة الثنية بمركز تبالة، وإعادة تقييم القيمة الإيجارية العادلة للمحلات وتعديل المخصصات المالية الموجهة لصندوق الصيانة الطارئة بما يضمن نمو وازدهار الوقف وتأدية رسالته في خدمة كتاب الله

يبلغ هذا القرار إلى كل من يلزم في الجمعية لاعتماده وتنفيذه.

وعلى هذا جرى التوقيع:-

م	الاسم	عمله بالجمعية	التوقيع	الملاحظات
١	د/ علي سعييد محمد الشمراني	رئيس الجمعية		
٢	أ/ حامد عبد الله محمد الشمراني	نائب الرئيس		
٣	أ/ علي محمد علي الشمراني	المسؤول المالي		
٤	د/ سعييد فايز محمد السعدي	عضو		
٥	أ/ مبارك محمد سعد الشمراني	عضو		
٦	م/ محمد خزام محمد الشمراني	عضو		
٧	أ/ مطلق دخيل مفلح السعدي	عضو		
٨	أ/ سعييد عايض مسلط الشمراني	عضو		
٩	أ/ هياف فايز محمد الشمراني	عضو		

رئيس مجلس إدارته

علي سعييد محمد الشمراني



