

جامعة ميد أوشن



كلية الإدارة

تخصص إدارة الاعمال

أثر إدارة الصيانة الوقائية على الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية:

دراسة ميدانية على شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية

السعودية

إعداد الطالب/

عبدالعزیز بن عبد الله سالم باوهاب

٢٥١٠٠١٨٢٤

إشراف/

أ.د. / الفیصل عبد الحمید

أ.د. / فايز جراد

العام الدراسي:

١٤٤٧ – ٢٠٢٥

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِهْدَاء

إلى الذين كانوا نوري حين خبا الضوء،

إلى الذين آمنوا بأنّ الطريق الطويل لا يرهق من يسير بإيمان،

إلى أمي، التي كانت سندي في كل لحظة ضعف، ومصدر قوتي حين خذلتني
الأيام،

إلى أبي، الذي غرس فيّ حبّ الاجتهاد، وأيقظ بداخلي الشغف للوصول،

إلى إختوتي الذين كانوا الفرحة الدائم في قلبي، والدعم الصامت في كل خطوة،

إلى كل من همس لي يوماً "ستنجحين"، فكانت تلك الكلمة دافعاً لأن أنهض من
جديد،

إلى نفسي التي لم تتوقف رغم الانكسارات،

التي اختارت أن تؤمن بأنّ العثرات ليست نهاية، بل بدايةً مختلفة نحو الأفضل،

أهدي هذا الإنجاز، الذي يحمل بين سطوره قصة صبرٍ طويلة،

ورحلة شغفٍ لا تنتهي إلا ببداية حلمٍ جديد.



أحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي،

والذي ألهمني الصحة والعافية والعزيمة.

فالحمد لله حمدا كثيرا

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلي الأستاذ الدكتور / فايز جراد

والأستاذ الدكتور / الفیصل عبد الحمید محمد حسن

على كل ما قدماه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع

دراستنا في جوانبها المختلفة.

والشكر والتقدير موصول إلي إدارة جامعة ميد أوشن ممثلة بالكادر الأكاديمي

والإداري، لما قدموه من تسهيلات وتشجيع وتوفير الخدمات المطلوبة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من لم يسعني الحظ بذكر أسمائهم راجيا من المولي

عز وجل أن تكون هذه الدراسة نافذة لدراسات أخرى .

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على أثر إدارة الصيانة الوقائية بأبعادها الأربعة (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية التابعة لشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية.

ولتحقيق هذا الهدف، استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، حيث تم تصميم استبانة كأداة رئيسة لجمع البيانات من عينة مكونة من (٢٠٠) موظف من العاملين في إدارات الصيانة والتشغيل في شركات المقاولات الخاصة. تم تحليل البيانات باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS.

أظهرت النتائج أن مستوى تطبيق أبعاد إدارة الصيانة الوقائية كان مرتفعاً بمتوسط كلي (٤,٠٩)، كما أظهرت النتائج ارتفاع مستوى الكفاءة التشغيلية بمتوسط (٤,٠٦). وتبين وجود علاقة ارتباط موجبة ودالة إحصائية بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط ($R = ٠,٨٦٩$)، ومعامل التحديد ($R^2 = ٠,٦٨١$)، مما يدل على أن إدارة الصيانة الوقائية تُفسّر ٦٨,١٪ من التباين في الكفاءة التشغيلية.

كما أظهرت نتائج الانحدار أن بُعد التوثيق والمتابعة كان الأكثر تأثيراً في الكفاءة التشغيلية، يليه التخطيط الوقائي، ثم جدولة الصيانة، وأخيراً التدريب على الصيانة.

وفي ضوء النتائج، أوصت الدراسة بضرورة تعزيز نظم التوثيق والمتابعة الإلكترونية، وتطوير خطط الصيانة الوقائية والبرامج التدريبية، واعتماد مؤشرات أداء تشغيلية واضحة لقياس الكفاءة التشغيلية في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة، إلى جانب توظيف التقنيات الرقمية والتحليل التنبؤي في إدارة أعمال الصيانة.

الكلمات المفتاحية: إدارة الصيانة الوقائية- الكفاءة التشغيلية - شركات المقاولات - المباني السكنية
- المملكة العربية السعودية.

قائمة المحتويات

أ.....	بسم الله الرحمن الرحيم.....
ب.....	الإهداء.....
ج.....	الشكر والتقدير.....
د.....	المستخلص.....
ه.....	قائمة المحتويات.....
ط.....	قائمة الجداول.....
١.....	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.....
١,١.....	١,١ المقدمة:.....
٢.....	٢,١ المشكلة البحثية:.....
٣.....	٣,١ أهمية البحث.....
٤.....	أولاً: الأهمية العلمية.....
٥.....	ثانياً: الأهمية العملية.....
٦.....	٤,١ أهداف البحث:.....
٦.....	٥,١ تساؤلات البحث:.....
٧.....	٦,١ فرضيات البحث:.....
٧.....	٧,١ الدراسات السابقة:.....

أولاً: الدراسات العربية.....	٧
ثانياً: الدراسات الأجنبية:.....	٩
٨,١ أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية:.....	١٢
٩,١ المنطلقات النظرية للبحث:.....	١٣
١٠,١ منهج البحث:.....	١٥
١١,١ مصادر البيانات في الدراسة:.....	١٧
١٢,١ أدوات الدراسة والأساليب الإحصائية:.....	١٧
١٣,١ نموذج الدراسة:.....	١٨
١٤,١ حدود الدراسة:.....	١٨
الفصل الثاني: الإطار النظري.....	١٩
المبحث الأول: إدارة الصيانة الوقائية (المتغير المستقل).....	١٩
١,١,٢ تمهيد المبحث الأول.....	١٩
٢,١,٢ مفهوم إدارة الصيانة الوقائية.....	٢٠
٣,١,٢ أهمية إدارة الصيانة الوقائية.....	٢٢
٤,١,٢ أهداف إدارة الصيانة الوقائية.....	٢٥
٥,١,٢ أبعاد إدارة الصيانة الوقائية.....	٢٧
المبحث الثاني: الكفاءة التشغيلية (المتغير التابع).....	٣٣
١,٢,٢ تمهيد المبحث الثاني.....	٣٣
٢,٢,٢ مفهوم الكفاءة التشغيلية.....	٣٤
٣,٢,٢ أهمية الكفاءة التشغيلية.....	٣٦

٤,٢,٢	محددات ومؤشرات قياس الكفاءة التشغيلية.....	٣٩
٥,٢,٢	العلاقة بين إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية.....	٤٢
	الفصل الثالث: منهجية الدراسة.....	٤٤
١,٣	مقدمة.....	٤٤
٢,٣	منهج الدراسة.....	٤٤
٣,٣	مجتمع وعينة الدراسة.....	٤٥
٤,٣	أداة الدراسة.....	٤٦
٥,٣	صدق الأداة (Validity).....	٤٧
٦,٣	مصفوفة الارتباط للمتغير المستقل.....	٤٧
٧,٣	ثبات الأداة (Reliability).....	٤٨
٨,٣	الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات.....	٤٩
	الفصل الرابع: عرض وتحليل البيانات وتفسير النتائج.....	٥١
١,٤	مقدمة.....	٥١
٢,٤	الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة.....	٥١
٣,٤	التحليل الوصفي لمتغيرات الدراسة.....	٥٣
	أولاً: التحليل الوصفي للمتغير المستقل (إدارة الصيانة الوقائية).....	٥٣
	ثانياً: التحليل الوصفي للمتغير التابع (الكفاءة التشغيلية).....	٥٨
٤,٤	اختبار فرضيات الدراسة.....	٦٠
	الفصل الخامس: النتائج والتوصيات.....	٦٥
١,٥	مقدمة.....	٦٥

٦٥	٢,٥ النتائج الوصفية.....
٧١	٣,٥ التوصيات.....
٧٤	Abstract.....
٧٥	قائمة المراجع.....
٧٥	المراجع باللغة العربية.....
٧٧	المراجع باللغة الإنجليزية.....
٨٠	الملاحق.....
٨١	استمارة استبيان.....

قائمة الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
١.	الجدول (١) مصفوفة الارتباط بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية	٥٤
٢.	جدول رقم (٢): معاملات ثبات الأداة باستخدام كرونباخ ألفا	٤٧
٣.	الجدول (٣) الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة	٤٩
٤.	الجدول (٤) التحليل الوصفي لبعد التخطيط الوقائي	٥١
٥.	الجدول (٥) التحليل الوصفي لبعد جدولة الصيانة	٥٢
٦.	الجدول (٦) التحليل الوصفي لبعد التدريب على الصيانة	٥٣
٧.	الجدول (٧) التحليل الوصفي لبعد التوثيق والمتابعة	٥٤
٨.	جدول رقم (٨): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات الكفاءة التشغيلية	٥٦
٩.	جدول (٩): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية على الكفاءة التشغيلية	٥٨
١٠.	الجدول (١٠) نتائج الفرضية الفرعية الأولى	٦٠
١١.	الجدول (١١) نتائج الفرضية الفرعية الثانية	٦١
١٢.	الجدول (١٢) نتائج الفرضية الفرعية الثالثة	٦٢
١٣.	الجدول (١٣) نتائج الفرضية الفرعية الرابعة	٦٢

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

١,١ المقدمة:

تُعد كفاءة التشغيل داخل المباني السكنية من المؤشرات المحورية التي تعكس مدى جودة الخدمات المقدمة من شركات المقاولات، ومدى التزامها بالمعايير المهنية في إدارة المشروعات السكنية. ومع التوسع العمراني المتسارع في المملكة العربية السعودية، تزايدت الحاجة إلى البحث عن أساليب إدارية فعالة تضمن تحسين الأداء التشغيلي للمباني وتخفيف الأعباء الناتجة عن الأعطال والتوقفات المفاجئة. في هذا الإطار، برزت إدارة الصيانة الوقائية كأحد أهم الأدوات الإدارية الحديثة التي تسهم في رفع كفاءة التشغيل، من خلال تقليل الأعطال، وإطالة العمر الافتراضي للمباني، وضمان بيئة سكنية آمنة ومستدامة.

تتمثل الصيانة الوقائية في مجموعة من الأنشطة المخططة والمنظمة التي يتم تنفيذها بهدف الحفاظ على البنية التحتية للمبنى قبل ظهور الأعطال الفعلية، حيث تتيح هذه الأنشطة الوقائية إمكانية الاكتشاف المبكر لأي خلل محتمل، بما يحد من التكاليف التشغيلية ويحافظ على الأداء الوظيفي للمرافق. ويكتسب هذا النهج أهمية مضاعفة في قطاع المقاولات السكنية بالمملكة، خاصة في ظل التوجهات الوطنية نحو تحسين جودة الحياة وضمان الاستدامة البيئية والعمرانية، وهو ما يتوافق مع الأهداف الاستراتيجية لرؤية المملكة ٢٠٣٠ (Afanasyev & Shreiber, ٢٠١٩).

على الرغم من أهمية الصيانة الوقائية، إلا أن بعض شركات المقاولات الخاصة لا تزال تعتمد على الصيانة العلاجية، التي تقوم على معالجة الأعطال بعد حدوثها، ما يؤدي إلى ارتفاع النفقات التشغيلية، وتأخير الخدمات، وزيادة شكاوى السكان والمستفيدين من المباني السكنية. ومن هنا تنبع الحاجة الأكاديمية والمهنية إلى دراسة العلاقة بين تبني استراتيجيات الصيانة الوقائية وبين مستوى الكفاءة التشغيلية داخل قطاع المقاولات السكنية، خاصة مع ما يشهده القطاع من تطورات مستمرة تتطلب مرونة تنظيمية واستعدادًا تشغيليًا متقدمًا (Dimara et al., ٢٠٢٣).

وفي ضوء التغيرات التي يشهدها قطاع المقاولات السكنية في المملكة، سواء من حيث التوسع العمراني المتسارع أو من حيث ارتفاع توقعات السكان بشأن جودة الخدمات التشغيلية للمباني. إذ لم يعد دور شركات المقاولات مقتصرًا على تسليم المشاريع وفق المخططات الإنشائية فقط، بل أصبح من الضروري تبني نظم إدارية متكاملة تضمن استمرار الأداء التشغيلي للمباني بعد التسليم. وتُعد الصيانة الوقائية ركيزة أساسية لتحقيق هذا الهدف، من خلال تقليل معدلات الأعطال المفاجئة، وخفض تكاليف الإصلاح غير المخطط، وتعزيز استدامة البنية التحتية. كما تساهم الصيانة الوقائية في تحسين صورة الشركات أمام العملاء، وزيادة مستويات رضا السكان، ورفع تنافسيتها في السوق، مما يعكس الأثر المزدوج لهذه الممارسات سواء على المستوى التشغيلي الداخلي أو على مستوى السمعة المؤسسية لشركات المقاولات الخاصة بالمملكة (Hauashdh et al., ٢٠٢٢).

تنطلق هذه الدراسة من قناعة بأن فعالية الأداء التشغيلي لا تتوقف فقط على جودة تنفيذ المشروعات الإنشائية، بل تمتد إلى ما بعد تسليم المشروع من خلال وجود آليات صيانة وقائية تضمن استمرار جاهزية المبنى للاستخدام الآمن والمريح. وتسعى الدراسة إلى استكشاف الأثر الفعلي لأبعاد الصيانة الوقائية، والمتمثلة في التخطيط الوقائي، وجدولة الصيانة الدورية، والتدريب على الصيانة، وتفعيل نظم التوثيق والمتابعة، على تحسين الكفاءة التشغيلية وتقليل فترات التوقف وتقليل الأعطال داخل المباني السكنية.

٢,١ المشكلة البحثية:

تتمثل المشكلة البحثية التي يدور حولها هذا الموضوع في وجود قصور واضح في مستوى تطبيق ممارسات الصيانة الوقائية داخل شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية، خاصة فيما يتعلق بإدارة المباني السكنية بعد انتهاء مرحلة الإنشاء والتسليم. وعلى الرغم من أن الصيانة الوقائية تمثل أحد أهم الأسس الإدارية للحفاظ على كفاءة الأداء التشغيلي وتقليل احتمالات التعرض للأعطال الفنية والتكاليف غير المخططة، إلا أن كثيرًا من شركات المقاولات لا تزال تعتمد أساليب صيانة تفاعلية تهدف فقط إلى معالجة الأعطال بعد حدوثها، دون وجود خطط دورية وقائية منظمة.

هذا القصور ينعكس بشكل سلبي على عمر المباني السكنية وجودة بيئة السكن والخدمات المقدمة، فضلاً عن التكاليف المالية المتزايدة الناتجة عن الإهمال في أعمال الصيانة الدورية.

وتتفاقم هذه المشكلة في ظل غياب دراسات ميدانية محلية تستقصي العلاقة بين تبني ممارسات الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية الفعلية في قطاع المباني السكنية الخاص. فعند مراجعة الأدبيات المتاحة، يُلاحظ أن معظم الأبحاث الأكاديمية تناولت موضوع الصيانة الوقائية من منظور صناعي أو خدمي، مع تركيز على القطاعات الصحية والصناعية، بينما ظل قطاع الإسكان الخاص، وبالأخص في السوق السعودي، يعاني من قلة الدراسات التطبيقية التي تبحث أثر الصيانة الوقائية في تحسين مؤشرات الأداء التشغيلي.

من هنا تتضح الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة لمعالجتها، والمتمثلة في غياب إطار علمي متكامل يربط بين الصيانة الوقائية وأبعاد الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية، وخاصة داخل قطاع شركات المقاولات بالمملكة. وتكمن أهمية سد هذه الفجوة في دعم التحول نحو ممارسات إدارية أكثر فاعلية تواكب متطلبات التطوير العقاري في المملكة، وتسهم في تقليل تكاليف التشغيل، ورفع معدلات رضا السكان، وإطالة العمر الافتراضي للمباني السكنية. كما أن هذه الدراسة تُعد من المحاولات المحدودة التي تتبنى نهجاً تحليلياً يجمع بين الاستقصاء الميداني والتحليل الإحصائي لقياس الأثر الفعلي للصيانة الوقائية على مستوى الأداء التشغيلي في بيئة السوق السعودي.

ومن هنا يمكن بلورة مشكلة البحث الحالي في التساؤل الرئيس التالي:

إلى أي مدى تؤثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة؟

٣,١ أهمية البحث

أولاً: الأهمية العلمية

- تنبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من تركيزها على قطاع حيوي يتمثل في قطاع الإنشاءات السكنية، وهو من القطاعات ذات التأثير المباشر على جودة الحياة والمعيشة اليومية للأفراد، لا سيما في ظل تزايد الطلب على المباني السكنية الحديثة بالمملكة العربية السعودية. رغم الأهمية الكبرى لهذا القطاع، إلا أن قضايا الصيانة الوقائية وتأثيرها على الكفاءة التشغيلية للمباني لم تحظَ باهتمام كافٍ في الأوساط الأكاديمية العربية، مما يبرز الحاجة إلى مزيد من الدراسات المتخصصة.
- تقدم الدراسة مساهمة علمية بارزة من خلال تحليل العلاقة بين ممارسات إدارة الصيانة الوقائية وأبعاد الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية، حيث تدمج بين مفاهيم الهندسة الإنشائية وإدارة التشغيلية، لتقديم إطار بحثي يوضح كيف يمكن للصيانة المخططة أن تساهم في تحسين الاستدامة وتقليل الأعطال في المباني السكنية.
- تسهم الدراسة في سد فجوة معرفية قائمة من خلال تسليط الضوء على أثر الصيانة الوقائية على الأداء التشغيلي الفعلي للمباني السكنية، بما يثري الأدبيات الأكاديمية المرتبطة بإدارة الأصول العقارية في البيئة السعودية، خاصة في ظل توجه المملكة نحو تحسين جودة الحياة وفق رؤية ٢٠٣٠.
- تبرز الأهمية العلمية للدراسة في توفير تحليل ميداني مستند إلى بيانات واقعية من شركات المقاولات السعودية، مما يفتح المجال أمام دراسات مستقبلية تتناول الصيانة كأداة إستراتيجية في تحسين كفاءة إدارة المرافق السكنية وتقليل تكاليف التشغيل.
- تساهم الدراسة في تطوير قاعدة معرفية يمكن أن تسترشد بها دراسات لاحقة في مجالات صيانة المباني، كفاءة التشغيل، وتحقيق الاستدامة في المشروعات العقارية، لا سيما في المناطق الحضرية سريعة النمو مثل الرياض ومدن المملكة الكبرى.

ثانيًا: الأهمية العملية

- تكتسب الدراسة أهمية عملية واضحة من خلال معالجتها لمشكلة عملية يعاني منها قطاع الإسكان، والمتمثلة في ارتفاع معدلات الأعطال التشغيلية بالمباني السكنية نتيجة إهمال ممارسات الصيانة الوقائية، حيث تهدف الدراسة إلى تقديم حلول قابلة للتطبيق لتحسين الكفاءة التشغيلية وتقليل الأعطال والتكاليف طويلة الأجل.
- توفر الدراسة رؤى تطبيقية يمكن أن يستفيد منها مدراء شركات المقاولات، ومطورو العقارات، والشركات المشغلة للمباني السكنية في المملكة، من خلال تحديد السياسات الفعالة للصيانة الوقائية التي تضمن تحقيق أفضل أداء تشغيلي بأقل تكلفة ممكنة.
- تدعم نتائج الدراسة صُنَاع القرار في قطاع المقاولات من خلال تقديم توصيات عملية قائمة على بيانات ميدانية حول كيفية تحسين الكفاءة التشغيلية للمباني من خلال تنظيم جداول الصيانة الوقائية وتفعيل نظم المتابعة الدورية.
- تساعد الدراسة على خفض تكاليف الإصلاحات غير المخططة، وتساهم في تقليل الأعطال المفاجئة التي تؤثر سلبًا على رضا السكان، بما ينعكس إيجابًا على مستوى جودة الخدمات السكنية ويعزز من استدامة أداء المباني على المدى البعيد.
- تساهم هذه الدراسة في توعية القطاع الخاص بضرورة دمج الصيانة الوقائية كعنصر أساسي في دورة حياة المشروع السكني، بما يعزز من القدرة التنافسية لشركات المقاولات السعودية، ويرفع من كفاءة استغلال الأصول العقارية.
- تتماشى الدراسة مع مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تحسين جودة الحياة وضمان استدامة البنية التحتية، عبر تعزيز كفاءة تشغيل المباني السكنية، وتطبيق ممارسات الصيانة الوقائية التي تضمن استدامة الأصول العقارية وتقليل الهدر المالي.

٤,١ أهداف البحث:

الهدف الرئيسي: تحليل أثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية على كفاءة التشغيل داخل المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة في المملكة العربية السعودية.

الأهداف الفرعية:

- (١) التعرف على أثر بُعد التخطيط الوقائي ضمن إدارة الصيانة على تحسين الجاهزية التشغيلية للمباني.
- (٢) قياس أثر بُعد جدولة الصيانة الدورية على تنظيم العمليات التشغيلية وتقليل الأعطال.
- (٣) دراسة تأثير بُعد التدريب على إجراءات الصيانة في رفع كفاءة العاملين وتحسين الاستجابة التشغيلية.
- (٤) توضيح أثر بُعد نظم التوثيق والمتابعة في ضمان استمرارية الأداء التشغيلي وتقليل الأعطال المتكررة.

٥,١ تساؤلات البحث:

السؤال الرئيسي: إلى أي مدى تؤثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة؟

الأسئلة الفرعية:

- (١) ما دور التخطيط الوقائي في التأثير على استقرار الأداء التشغيلي للمباني؟
- (٢) كيف تساهم جدولة الصيانة الدورية في تقليل التوقفات التشغيلية؟
- (٣) إلى أي حد يساهم التدريب على الصيانة في تحسين كفاءة كوادر التشغيل والصيانة؟
- (٤) ما أثر نظم التوثيق والمتابعة في تحقيق عمليات صيانة فعالة ومستدامة؟

٦,١ فرضيات البحث:

الفرضية الرئيسية: لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ($\alpha \leq 0,05$) بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) وتحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية.

الفرضيات الفرعية:

- (١) لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط الوقائي وتحقيق تحسن في التشغيل المستمر للمباني.
- (٢) لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين جدولة الصيانة الدورية وتحقيق استقرار في العمليات التشغيلية.
- (٣) لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التدريب على إجراءات الصيانة وتحقيق كفاءة في الأداء التشغيلي.
- (٤) لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين تفعيل نظم التوثيق والمتابعة وتحقيق استدامة في كفاءة التشغيل داخل المباني السكنية.

٧,١ الدراسات السابقة:

أولاً: الدراسات العربية

← دراسة النويعم وآخرون (٢٠١٦):

ركزت هذه الدراسة على تحليل أثر الرقابة على تكاليف الصيانة الوقائية المخططة في تحسين وتطوير الإنتاجية داخل شركة نفط الكويت، وهي من الشركات الكبرى التي تعتمد بشكل رئيسي على كفاءة المعدات لضمان استمرار العمليات التشغيلية دون أعطال مكلفة. اعتمدت الدراسة على المنهج

الوصفي التحليلي مستندة إلى تحليل بيانات ميدانية حول تكاليف الصيانة المخططة ومعدلات الأعطال داخل المنشآت الصناعية التابعة للشركة. أظهرت نتائج الدراسة أن وجود رقابة فعالة على الصيانة الوقائية يساهم في تقليل الأعطال الفنية المفاجئة، ويرفع من مستوى الجاهزية التشغيلية للمعدات، مما ينعكس بشكل مباشر على تحسين مستويات الإنتاج وتقليل التكاليف غير المخططة الناتجة عن الأعطال الطارئة. كما بينت الدراسة أن الالتزام ببرامج الصيانة الوقائية المخططة يساهم في تحقيق استدامة التشغيل، ويرفع من كفاءة الإنتاجية على مستوى المنشآت الصناعية النفطية. وأوصت الدراسة بضرورة تفعيل أدوات الرقابة المالية والفنية على الصيانة الوقائية لتحقيق إنتاجية أفضل وتقليل الخسائر التشغيلية.

← دراسة القبي ونصر (٢٠٢١):

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف العلاقة بين ممارسات الصيانة المختلفة ومدى تأثيرها على تحسين الكفاءة الإنتاجية في محطة كهرباء الخليج بمدينة سرت، حيث يمثل قطاع الطاقة من القطاعات الحيوية التي تعتمد بدرجة كبيرة على استمرارية تشغيل المعدات بفعالية عالية. اتبعت الدراسة منهجاً وصفيًا تحليليًا مع الاستعانة ببيانات تشغيلية من المحطة وتحليلها لمعرفة انعكاس خطط الصيانة الوقائية على الأداء العام للمحطة. أظهرت النتائج وجود علاقة طردية قوية بين التزام المحطة بتنفيذ خطط صيانة دورية ومجدولة وبين انخفاض معدلات الأعطال وزيادة الكفاءة الإنتاجية. وأشارت الدراسة إلى أن تحسين استراتيجيات الصيانة وتطبيق برامج متقدمة للرقابة الوقائية يساهمان في خفض الفترات الزمنية للتوقف التشغيلي غير المخطط، مما يؤدي إلى استمرارية التشغيل وتقليل التكاليف الناتجة عن الأعطال المفاجئة. وأوصت الدراسة بضرورة تبني سياسات صيانة شاملة تربط بين الجانب الوقائي والتحليلي بما يضمن رفع كفاءة تشغيل وحدات التوليد وتحقيق مستويات إنتاجية مستقرة.

← دراسة مكي (٢٠١٨):

هدفت هذه الدراسة إلى توضيح الدور الحيوي الذي تلعبه الصيانة الوقائية في الحفاظ على استدامة وسلامة المباني الأثرية من خلال دراسة ميدانية شملت مجموعة من الأبنية التاريخية المهمة. استخدمت الدراسة المنهج الوصفي مع توظيف زيارات ميدانية وتحليل الوثائق الرسمية المتعلقة بخطط الصيانة الوقائية المنفذة على تلك الأبنية. وأوضحت النتائج أن اتباع برامج صيانة وقائية منتظمة يساهم في تقليل معدلات تدهور الأبنية الأثرية بشكل ملحوظ، ويحافظ على المظهر الجمالي والقيمة التاريخية للمباني. كما تبين أن التكاليف التي يتم استثمارها في الصيانة الوقائية تكون أقل بكثير من التكاليف التي تتحملها الجهات المعنية في حال وقوع أضرار جسيمة أو انهيارات بنائية بسبب الإهمال في الصيانة. خلصت الدراسة إلى أهمية تبني خطط صيانة متكاملة تأخذ في الحسبان الجوانب الإنشائية والجمالية للأبنية الأثرية، وأوصت بزيادة الميزانيات المخصصة للصيانة الوقائية كوسيلة فعالة لحماية الإرث المعماري والتاريخي من التدهور والانهيار التدريجي.

ثانياً: الدراسات الأجنبية:

← دراسة Shreiber.Afanasyev (٢٠١٩):

تستهدف هذه الدراسة جدولة الصيانة الوقائية لأنظمة الهندسة داخل المباني السكنية، مع التركيز على تطوير استراتيجيات صيانة منظمة تساهم في تقليل الأعطال المفاجئة وتحقيق استدامة تشغيلية. استخدمت الدراسة منهجاً كمياً يعتمد على النمذجة الرياضية والبرمجيات التحليلية لمحاكاة خطط الصيانة المثلى بناءً على حالة أنظمة المباني ودرجة استهلاكها. خلصت النتائج إلى أن تطبيق جداول صيانة وقائية دقيقة يساهم في إطالة العمر الافتراضي لمكونات المباني، ويخفض من تكاليف الإصلاحات الطارئة بنسبة كبيرة. كما أكدت الدراسة أن الاستثمار في التخطيط المسبق للصيانة يحقق وفورات مالية ملموسة ويحد من مخاطر الأعطال التشغيلية. وأوصى الباحثان بضرورة أن تعتمد

إدارات المباني السكنية على أنظمة جدولة ذكية للصيانة الوقائية لضمان جاهزية الأنظمة الحيوية وتحقيق راحة مستدامة للمقيمين.

← دراسة Dimara et al (٢٠٢٣):

ركزت هذه الدراسة على مدى جاهزية قطاع الإسكان لاعتماد مفهوم الصيانة الوصفية أو التنبؤية، التي تعتمد على البيانات وتحليل الأداء الفعلي لمكونات المبنى. اعتمدت الدراسة على تحليل تجريبي قصير مدعوم بمراجعة أدبية لدراسات حديثة مرتبطة بتقنيات الصيانة في المباني السكنية. أظهرت النتائج أن القطاع السكني لا يزال في مرحلة مبكرة فيما يتعلق بتطبيق أنظمة الصيانة التنبؤية، بسبب ضعف البنية التحتية التقنية وعدم توفر أنظمة مراقبة أداء متقدمة. إلا أن الدراسة أكدت أن هذا التوجه يمكن أن يحدث تحولاً كبيراً في تحسين كفاءة صيانة المباني وتقليل الأعطال إذا تم دعمه باستثمارات مناسبة في التكنولوجيا والتحول الرقمي. وأوصت بضرورة تحفيز إدارات المباني لتبني آليات تحليل البيانات وتحسين وعي المستفيدين بمزايا الصيانة الاستباقية لتحقيق استدامة أكبر في الأداء التشغيلي.

← دراسة Hauashdh et al (٢٠٢٢):

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف الاستراتيجيات الفعالة لتحقيق ممارسات صيانة مستدامة وفعالة في المباني المدارة بالصيانة، وذلك من خلال الجمع بين آراء خبراء الصيانة ومراجعة الأدبيات الأكاديمية. تم استخدام منهج نوعي يستند إلى مقابلات متعمقة مع خبراء ومهندسين، إضافة إلى مراجعة شاملة للدراسات المنشورة حول صيانة المباني المستدامة. توصلت الدراسة إلى أن دمج ممارسات الاستدامة مع خطط الصيانة الوقائية يساهم في خفض استهلاك الموارد، ويقلل من التكاليف طويلة الأجل، كما يحسن من الأداء الوظيفي للمباني. أشارت الدراسة أيضاً إلى أهمية وجود خطط صيانة مرنة تعتمد على تقييم المخاطر ومؤشرات الأداء الفعلي. وأوصت بضرورة تبني نهج استراتيجي يجمع بين المعرفة التقنية والخبرة العملية في تخطيط وتنفيذ برامج صيانة مستدامة تواكب التغيرات البيئية والتقنية وتلبي احتياجات المستخدمين.

← دراسة Wallbaum & Dalenbäck.Sousanabadi Farahani (٢٠١٩):

تناولت هذه الدراسة تطوير منهجية منهجية لتحسين جدولة الصيانة والتجديد في المباني السكنية متعددة الوحدات، من خلال الاعتماد على حالة المكونات الإنشائية وتحليل تكاليف دورة الحياة. اعتمد الباحثون على نموذج رياضي يستخدم بيانات الحالة الفعلية لعناصر المبنى بهدف تحديد التوقيت الأمثل لعمليات الصيانة والتجديد لتحقيق كفاءة مالية وتشغيلية. أظهرت النتائج أن الجمع بين تقييم حالة الأصول وتحليل دورة الحياة يُمكن أن يقلل من التكاليف على المدى البعيد ويزيد من موثوقية أداء المباني. كما أوصت الدراسة بأهمية تبني إدارة الصيانة لبرامج صيانة مخططة تأخذ في الاعتبار الحالة الإنشائية الفعلية للمكونات، بدلاً من التقيد بجدول صيانة ثابتة.

← دراسة Innes (٢٠١٩):

ركزت هذه الدراسة على تقليل أعباء الصيانة في المنشآت القائمة من خلال استخدام مراجعات مخاطر مستهدفة للمعدات الحيوية المتعلقة بالسلامة. اعتمدت الدراسة على أسلوب مراجعة مخاطر مبني على تحديد الأولويات حيث يتم التركيز على المعدات التي تشكل مخاطر تشغيلية عالية، مع توجيه جهود الصيانة نحوها. بينت النتائج أن تطبيق هذا الأسلوب يساهم في خفض أوقات التوقف غير المخطط لها، وتحقيق تحسين كبير في كفاءة استخدام الموارد الفنية والبشرية. خلصت الدراسة إلى أن الاستهداف الفعال للموارد في الصيانة يُحقق استدامة تشغيلية ويقلل من الحوادث في بيئات العمل الصناعية والخدمية.

← دراسة Ali & Chua،Au-Yong (٢٠١٩):

استعرضت هذه الدراسة الأدبيات النظرية المتعلقة بالصيانة الدورية في المباني السكنية عالية الارتفاع، مع هدف تطوير إطار نظري واضح يوجه الدراسات المستقبلية في هذا المجال. استخدم الباحثون منهج مراجعة منهجية للدراسات المنشورة في السنوات الأخيرة، وخلصوا إلى وجود فجوة واضحة في الأبحاث التطبيقية حول استراتيجيات الصيانة المثلى. أكدت الدراسة أن الصيانة الدورية

المنظمة تساهم في تحسين أداء المباني وتخفيض تكاليف الإصلاحات الطارئة، لكنها نهت إلى نقص النماذج التكاملية التي تربط بين عوامل التصميم، الصيانة، وعمر المبنى. أوصت الدراسة بتكثيف الأبحاث التطبيقية التي تراعي البيئة التشغيلية ومتغيرات المبنى العمرانية.

← دراسة González Yunta & González Rodrigo (٢٠١٩):

استهدفت هذه الدراسة إبراز أهمية الصيانة القانونية للمباني السكنية ودور خريجي الهندسة المتخصصين في إدارة هذه الصيانة بما يتوافق مع القوانين والتشريعات المعمارية. استندت الدراسة إلى تحليل تشريعي مقارنة بين متطلبات الصيانة في دول أوروبية، وأكدت أن الإهمال في الصيانة القانونية يؤدي إلى تدهور المباني ويزيد من مخاطر الحوادث. أوضحت الدراسة دور خريجي الهندسة المدنية والمعمارية في مراقبة وتطبيق متطلبات الصيانة القانونية كجزء أساسي من الإدارة الفنية للمباني، وأوصت بتعزيز التأهيل الأكاديمي والمهني في هذا المجال لضمان استدامة المباني السكنية وتحقيق بيئة معيشية آمنة.

٨,١ أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية:

أوجه التشابه:

١- تتفق الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية في اهتمامها بتقييم أثر الصيانة على الأداء العام للمباني، حيث ركزت معظم الدراسات على ربط ممارسات الصيانة بمؤشرات مثل الجودة التشغيلية أو استدامة أداء المبنى، وهو ما ينسجم مع تركيز الدراسة الحالية على الكفاءة التشغيلية.

٢- تتشابه الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية في استخدام منهجيات كمية قائمة على جمع البيانات الميدانية سواء من خلال استبانات، مقابلات، أو تحليلات حالة واقعية، ما يعزز من الجانب العملي والتطبيقي لنتائج الدراسات.

٣- اتفقت أغلب الدراسات مع توجه الدراسة الحالية في التركيز على قطاع الإنشاءات والبنية التحتية، مع توظيف مفاهيم مثل كفاءة الصيانة، تخفيض الأعطال، وترشيد التكاليف التشغيلية، وهو ما يُبرز الاهتمام المشترك بالبعد الاقتصادي والفني للصيانة.

أوجه الاختلاف:

- ١- تختلف الدراسة الحالية في تركيزها المباشر على فئة المباني السكنية وشركات المقاولات في السوق السعودي، في حين ركزت أغلب الدراسات السابقة على قطاعات صناعية، بنية تحتية عامة، أو مبانٍ متعددة الاستخدامات في سياقات دولية مختلفة.
- ٢- تميزت الدراسة الحالية بإبراز الصيانة الوقائية كمتغير رئيسي مستقل وتحليل أثره على كفاءة التشغيل، بينما تناولت بعض الدراسات السابقة موضوع الصيانة بشكل أوسع دون الفصل بوضوح بين الصيانة الوقائية والتصحيحية أو التنبؤية.
- ٣- ركزت الدراسة الحالية على بعد الكفاءة التشغيلية كمؤشر رئيسي للنتائج، بينما تضمنت بعض الدراسات السابقة مؤشرات مختلفة مثل خفض الحوادث، تحسين السلامة، أو الامتثال القانوني، ما يعكس اختلافًا في زاوية التحليل والتركيز البحثي.

٩,١ المنطلقات النظرية للبحث:

١- إدارة الصيانة الوقائية:

يقصد بإدارة الصيانة الوقائية النظام الإداري الذي يعتمد على وضع خطط منظمة لصيانة الأصول والمباني بشكل دوري قبل ظهور الأعطال، بهدف ضمان استمرار كفاءة تشغيلها والحد من الأعطال غير المتوقعة. تركز هذه الإدارة على مجموعة من الإجراءات المسبقة التي تهدف إلى فحص الأنظمة التشغيلية وصيانة مكوناتها بشكل استباقي، بما يساهم في تقليل تكاليف الإصلاح المفاجئ (Afanasyev & Shreiber, ٢٠١٩).

الأبعاد الرئيسية لإدارة الصيانة الوقائية:

- التخطيط المسبق لجداول الصيانة الدورية.
- فحص دوري للأجهزة والمعدات والأنظمة التشغيلية.
- تخصيص الموارد البشرية والفنية لتنفيذ مهام الصيانة الوقائية.
- المتابعة والتقييم المستمر لنتائج الصيانة الوقائية ومدى تأثيرها على تقليل الأعطال.

٢- الكفاءة التشغيلية:

تشير الكفاءة التشغيلية إلى مدى قدرة المباني والمنشآت على العمل بفعالية مع أقل قدر ممكن من التكاليف التشغيلية مع الحفاظ على أعلى مستويات الأداء. تهدف الكفاءة التشغيلية إلى تحقيق أفضل أداء ممكن لأنظمة المبنى سواء من حيث الاستدامة أو تقليل الاستهلاك المفرط للموارد، إلى جانب ضمان رضا المستخدمين (Hauashdh et al., ٢٠٢٢).

الأبعاد الأساسية للكفاءة التشغيلية:

- تقليل الأعطال والتوقفات غير المتوقعة.
- خفض تكاليف الصيانة والتشغيل.
- إطالة العمر الافتراضي للمكونات التشغيلية للمبنى.
- تحسين جودة بيئة السكن وتقديم خدمات مستقرة للسكان.

٣- المباني السكنية:

المقصود بالمباني السكنية هي تلك المنشآت العقارية التي صممت خصيصاً لتوفير بيئة سكنية للأفراد والعائلات، وتشمل العمارات السكنية، المجمعات السكنية، الفلل، والمجمعات المغلقة. وتختلف المباني السكنية في حجمها ونوعيتها حسب المستهدف السكاني والخصائص الاقتصادية والاجتماعية (Dimara et al., ٢٠٢٣).

الأبعاد المتعلقة بالمباني السكنية:

- البنية التحتية للمبنى (الكهرباء، المياه، المصاعد، التهوية).
- الأنظمة الخدمية المشتركة (أنظمة الحريق، الأمن، الصرف الصحي).
- النظم التكنولوجية المدمجة (الإنترنت، المراقبة الذكية).
- المرافق المعيشية (مواقف السيارات، الحدائق، المساحات المشتركة).

١٠,١ منهج البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، بهدف دراسة وتحليل أثر إدارة الصيانة الوقائية بأبعادها المختلفة على تحسين الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية. يستند هذا المنهج إلى وصف دقيق لممارسات الصيانة الوقائية وتحليل علاقتها بالمؤشرات التشغيلية المرتبطة بكفاءة عمل المباني، بما يساعد على الخروج بنتائج واضحة يمكن أن تساهم في تحسين الأداء التشغيلي داخل القطاع السكني.

تعتمد الدراسة على جمع بيانات كمية من خلال استبانة علمية تم تصميمها بشكل منظم لتتناسب مع طبيعة عمل المهندسين والفنيين ومديري الصيانة في شركات المقاولات التي تدير المباني السكنية. تهدف الاستبانة إلى قياس درجة تطبيق الصيانة الوقائية، من خلال أبعاد تشمل التخطيط المسبق، إجراءات الصيانة الدورية، الفحص الفني المستمر، والتوثيق والمتابعة، بالإضافة إلى دراسة انعكاسات هذه الأبعاد على مؤشرات الكفاءة التشغيلية مثل تقليل الأعطال، خفض تكاليف الإصلاح، وإطالة عمر الأصول التشغيلية للمباني. يتم توزيع الاستبانة على عينة قصدية من العاملين في الأقسام الفنية والإدارية المرتبطة بإدارة المباني والصيانة.

وقد تم إعداد أداة البحث بما يشمل جميع محاور الصيانة الوقائية التي تم تحديدها في الإطار النظري وربطها بمؤشرات الكفاءة التشغيلية، مع استخدام مقياس ليكرت الخماسي الذي يسمح بقياس مدى موافقة المستجيبين على العبارات بشكل كمي يبدأ من "موافق بشدة" حتى "غير

موافق بشدة". يتم تحليل البيانات التي يتم جمعها باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS، وتوظيف مجموعة من الأدوات الإحصائية التي تضمن استخلاص نتائج دقيقة يمكن الاستناد إليها في التوصيات.

كما يتضمن البحث جانبًا نوعيًا متمثلًا في إجراء مقابلات شبه منظمة مع مهندسين متخصصين ومديري صيانة داخل شركات المقاولات، بهدف الوصول إلى فهم أعمق للعوامل المؤثرة على فاعلية الصيانة الوقائية، وتوضيح الصعوبات العملية التي تواجه فرق العمل في إدارة المباني السكنية، واستكمال تفسير النتائج الإحصائية من واقع الخبرات العملية.

١١,١ مصادر البيانات في الدراسة:

- ✓ المصادر الثانوية: تشمل الكتب والمقالات العلمية المتخصصة في إدارة الصيانة الوقائية، الكفاءة التشغيلية للمباني، تقارير مهنية سعودية صادرة عن هيئات تنظيمية، بالإضافة إلى الأدبيات الأكاديمية المتعلقة بإدارة المباني السكنية.
- ✓ المصادر الأولية: تتمثل في البيانات الميدانية التي يتم جمعها عبر الاستبانات والمقابلات الميدانية مع الخبراء والمختصين في صيانة المباني السكنية في شركات المقاولات الخاصة.

١٢,١ أدوات الدراسة والأساليب الإحصائية:

الإحصاء الوصفي:

- تحليل التكرارات والنسب المئوية لفهم الخصائص الديموغرافية للمشاركين في الدراسة واتجاهاتهم نحو الصيانة الوقائية.
- حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لقياس مستوى تطبيق أبعاد الصيانة الوقائية وتأثيرها على الكفاءة التشغيلية.

الإحصاء التحليلي:

- تحليل الانحدار المتعدد لقياس أثر أبعاد الصيانة الوقائية مجتمعة على الكفاءة التشغيلية للمباني.
- تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس أثر كل بعد من أبعاد الصيانة الوقائية بشكل منفصل على الكفاءة التشغيلية.
- اختبارات التوزيع الطبيعي للتأكد من صلاحية البيانات الميدانية للتحليل الإحصائي والاستدلالي.

١٣,١ نموذج الدراسة:

تم تصميم نموذج الدراسة في هذا البحث وفقاً لتحديد العلاقة بين متغيرين رئيسيين يدوران حول مجال إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية. ويتضمن النموذج ما يلي:

المتغير المستقل: إدارة الصيانة الوقائية، ويتفرع إلى أربعة أبعاد رئيسية:

- التخطيط الوقائي المسبق.
- برامج التدريب.
- تطبيق ضوابط وإجراءات الفحص والصيانة الدورية.
- تفعيل آليات المراقبة والتقييم المستمر.

المتغير التابع: الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية.

١٤,١ حدود الدراسة:

✓ **الحدود الزمانية:** تنحصر الدراسة خلال عام ٢٠٢٥ حيث تسعى إلى مواكبة التغيرات الحديثة في

إدارة مشاريع المباني السكنية بالمملكة، وربط تأثير الصيانة الوقائية بالتطورات الجارية في أنظمة

تشغيل المباني.

✓ **الحدود المكانية:** تركز الدراسة على شركات المقاولات الخاصة العاملة في قطاع إنشاء وإدارة

المباني السكنية داخل المملكة العربية السعودية.

✓ **الحدود الموضوعية:** تركز الدراسة على قياس أثر إدارة الصيانة الوقائية بأبعادها الأربعة

(التخطيط الوقائي، التدريب الفني، تطبيق الصيانة الدورية، آليات المراقبة والتقييم) على

مؤشرات الكفاءة التشغيلية فقط.

الفصل الثاني: الإطار النظري

المبحث الأول: إدارة الصيانة الوقائية (المتغير المستقل)

١,١,٢ تمهيد المبحث الأول

تُعد إدارة الصيانة الوقائية من الركائز الجوهرية في تحقيق استدامة الأداء التشغيلي داخل المنشآت، وبخاصة في المباني السكنية التي تُعد من أكثر المرافق تعرضاً للتآكل والضغط التشغيلي اليومي. ومع التطور السريع في أساليب البناء وتنوع المواد المستخدمة وارتفاع مستويات التكنولوجيا المدمجة في تشغيل المرافق، أصبحت الصيانة الوقائية ليست مجرد نشاط هندسي، بل نظام إداري متكامل يعتمد على التخطيط والتحليل والمتابعة، بهدف الحفاظ على كفاءة الأصول وتحقيق استمرارية التشغيل عند مستويات مثلى.

تاريخياً، كانت الصيانة تُمارس بشكل تقليدي يعتمد على التدخل بعد وقوع الأعطال، وهو ما يُعرف بـ الصيانة التصحيحية (Corrective Maintenance) إلا أن هذه المقاربة أظهرت قصوراً كبيراً في قدرتها على الحد من الأعطال المفاجئة أو الخسائر التشغيلية الناتجة عنها. ومع تصاعد التوجه نحو الجودة الشاملة وكفاءة العمليات، ظهرت الصيانة الوقائية (Preventive Maintenance) بوصفها مفهوماً حديثاً يركز على الفعل الاستباقي بدلاً من رد الفعل، أي العمل على منع الأعطال قبل حدوثها من خلال خطط وجدولة مدروسة (Au-Yong, Ali & Chua, ٢٠١٩).

في بيئة شركات المقاولات الخاصة في المملكة العربية السعودية، تزداد أهمية هذا المفهوم نظراً لتوسع النشاط العمراني وتزايد عدد المشروعات السكنية التي تحتاج إلى إدارة فعالة للصيانة. فالتعامل مع الأعطال بعد وقوعها يترتب عليه ارتفاع تكاليف التشغيل، وتأخير في تسليم المشروعات، وانخفاض في رضا العملاء والمستفيدين من المباني. لذا، فإن تطبيق إدارة الصيانة الوقائية يمثل أداة استراتيجية لتحسين الكفاءة التشغيلية وضمان استدامة الأداء الفني والاقتصادي للمشروعات.

وبناءً على ما سبق، تُعد إدارة الصيانة الوقائية محورًا حاسمًا لأي منظومة تشغيلية تسعى إلى التميز والاستدامة، لا سيما في قطاعات المقاولات والإسكان التي تعتمد على تشغيل مرافق حيوية تتطلب موثوقية عالية. ومن هنا تنبع أهمية تناول هذا المبحث لفهم المفهوم والأهمية والأهداف والأبعاد التفصيلية لإدارة الصيانة الوقائية، لما لها من دور مباشر في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بالملكة.

٢,١,٢ مفهوم إدارة الصيانة الوقائية

يُعد مفهوم إدارة الصيانة الوقائية من المفاهيم الإدارية والهندسية التي شهدت تطورًا ملحوظًا خلال العقود الأخيرة، إذ تحول من مجرد ممارسة فنية إلى منظومة إدارية متكاملة تركز على الاستباقية في التعامل مع الأعطال والمشكلات التشغيلية. هذا التطور في المفهوم جاء نتيجة للتغيرات التكنولوجية المتسارعة، وتنامي الاهتمام باستدامة الأصول المادية ورفع الكفاءة التشغيلية في مختلف القطاعات، لا سيما في قطاع البناء والمقاولات.

وقد تناول عدد من الباحثين تعريف هذا المفهوم من زوايا مختلفة تجمع بين البعد الفني والإداري.

فقد عرّف النويهم، النوايسة، ومصطفى (٢٠١٦) إدارة الصيانة الوقائية بأنها "مجموعة من الأنشطة المخططة التي تُنفذ بصورة دورية ومنهجية بهدف الحفاظ على استمرارية تشغيل المعدات وتقليل الأعطال المفاجئة، بما يساهم في تحسين وتطوير الإنتاجية داخل المنشأة". ويُظهر هذا التعريف التركيز على الجانب التخطيطي والمنهجي للصيانة كعامل أساسي لضمان استمرارية العمل وتحقيق الكفاءة.

بينما يرى مكي (٢٠١٨) أن إدارة الصيانة الوقائية هي "أسلوب إداري وفني متكامل يستهدف حماية المرافق والمباني من التدهور من خلال تطبيق برامج منظمة للصيانة الدورية تضمن سلامة الأصول واستدامة استخدامها". ويضيف أن هذه الإدارة لا تُعنى فقط بإصلاح الأعطال، بل تهدف أيضًا إلى إطالة العمر الافتراضي للمباني والحفاظ على قيمتها الاقتصادية والجمالية.

أما حمودة وخدام (٢٠٢٢) فيريان أن إدارة الصيانة الوقائية تمثل "منظومة إدارية رقمية تعتمد على تخطيط وتنظيم ومتابعة عمليات الصيانة قبل وقوع الأعطال الفعلية، مستندة إلى تحليل البيانات وإدارة الوقت لضمان رفع أداء العاملين وتحقيق كفاءة تشغيلية أعلى". هذا التعريف يعكس التطور الحديث في المفهوم، حيث لم تعد الصيانة الوقائية مجرد جدول زمني بل أصبحت نظامًا ذكيًا يعتمد على البيانات والتقنيات الحديثة.

ووفقًا لـ Hauashdh et al. (٢٠٢٢) فإن إدارة الصيانة الوقائية هي "نظام استراتيجي يهدف إلى تحقيق ممارسة صيانة مستدامة وفعالة من خلال التخطيط المسبق، المتابعة الدورية، والتقييم المستمر لأداء المرافق في المباني التي تُدار صيانتها". ويُبرز هذا التعريف البعد الاستراتيجي والتقييمي، مشيرًا إلى ضرورة استمرارية المراقبة لضمان كفاءة الصيانة.

كما عرف Au-Yong, Ali & Chua (٢٠١٩) الصيانة الوقائية بأنها "إجراء إداري منظم داخل إدارة المرافق، يتضمن الفحص والتنظيف والإصلاح والاستبدال المنتظم للمكونات بهدف ضمان استمرارية التشغيل وتقليل تكاليف الأعطال في المباني السكنية". هذا التعريف يربط بوضوح بين إدارة الصيانة الوقائية وإدارة المرافق (Facility Management)، مما يجعلها عنصرًا أساسيًا في إدارة المباني الحديثة.

من جهة أخرى، يرى Lee et al. (٢٠٢٠) أن الصيانة الوقائية تمثل المرحلة الأساسية في الانتقال نحو "الصيانة الذكية"، إذ تُبنى على البيانات التاريخية ومؤشرات الأداء لتحديد فترات الصيانة المثلى، وتُعتبر أحد المكونات الجوهرية لأنظمة الصيانة التنبؤية في الصناعة الحديثة.

ويضيف Martins et al. (٢٠٢٠) أن إدارة الصيانة الوقائية هي "عملية إدارية تعتمد على التخطيط المسبق والمراقبة المستمرة، بهدف تحسين جاهزية المعدات وتقليل وقت التوقف وتحقيق الكفاءة التشغيلية القصوى للمؤسسة". ويتضح من هذا التعريف تركيز الباحثين على العلاقة المباشرة بين التخطيط الوقائي والكفاءة التشغيلية.

من خلال استعراض التعريفات السابقة، يمكن ملاحظة أن مفهوم إدارة الصيانة الوقائية تطور من كونه مجرد نشاط في دوري إلى إطار إداري استراتيجي شامل يجمع بين ثلاثة أبعاد رئيسية: البعد الفني المتعلق بالممارسات التشغيلية، والبعد الإداري المرتبط بالتخطيط والتنظيم والرقابة، والبعد التقني التحليلي الذي يستند إلى جمع وتحليل البيانات لاتخاذ قرارات استباقية.

٣،١،٢ أهمية إدارة الصيانة الوقائية

تُعَدُّ إدارة الصيانة الوقائية من الركائز الجوهرية التي تستند إليها المؤسسات الحديثة في سعيها لتحقيق الاستدامة التشغيلية والكفاءة الإنتاجية، إذ تُسهم في ضمان استمرارية أداء الأصول المادية والأنظمة الفنية دون توقفات مفاجئة، وتعمل على خفض التكاليف التشغيلية عبر تقليل الأعطال غير المخططة، فضلاً عن تحسين جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين.

وقد أصبحت إدارة الصيانة الوقائية في العصر الحديث عنصراً استراتيجياً ضمن منظومة الإدارة الشاملة للمؤسسات، حيث ترتبط ارتباطاً مباشراً بأداء المنظمة وكفاءتها الاقتصادية، خاصة في القطاعات التي تعتمد على استمرارية تشغيلية عالية مثل قطاع المقاولات والمباني السكنية في المملكة العربية السعودية.

فمع توسع المشاريع العمرانية وتنوع الأنظمة التقنية داخل المباني، أصبحت الصيانة الوقائية ضرورة حتمية لإدارة المخاطر التشغيلية وضمان سلامة المستخدمين، وليس مجرد خيار إداري أو إجراء روتيني. ومن هنا تتضح أهمية هذا المفهوم في تحقيق الاستقرار التشغيلي وتقليل الفاقد وتحسين نوعية الأداء المؤسسي.

ويشير (النويعم، النوايسة، ومصطفى، ٢٠١٦) إلى أن أهمية إدارة الصيانة الوقائية تتجسد في ثلاثة أبعاد رئيسية:

١. الاستمرارية التشغيلية وتقليل الأعطال:

إذ يرى الباحثون أن الصيانة الوقائية تمثل الأداة الأكثر فاعلية لضمان استمرارية تشغيل المعدات والمنشآت دون توقفات مفاجئة. فالتدخل الوقائي المنتظم يسمح باكتشاف الأعطال في مراحلها المبكرة ومعالجتها قبل أن تتفاقم، مما يقلل من زمن التوقف ويزيد من جاهزية المعدات. وقد أكدوا في دراستهم أن تطبيق خطط صيانة وقائية مدروسة في شركة نفط الكويت أسهم في رفع مستوى الإنتاجية وتقليل حالات الانقطاع التشغيلي.

٢. خفض تكاليف التشغيل والإصلاح:

من خلال تنظيم عمليات الصيانة وتحديد احتياجاتها مسبقاً، تُجنّب المؤسسة المصروفات الكبيرة الناتجة عن الأعطال المفاجئة والإصلاحات الطارئة. كما يسهم التخطيط الوقائي في تحسين إدارة الموارد المادية والبشرية، مما يؤدي إلى تحقيق كفاءة مالية وتشغيلية أعلى.

٣. تحسين جودة الأداء المؤسسي:

يشير الباحثون إلى أن تطبيق نظام صيانة وقائية فعال ينعكس إيجاباً على جودة العمليات داخل المؤسسة، ويُعزّز الانضباط الإداري، ويخلق بيئة عمل آمنة للعاملين، وهو ما يؤدي في النهاية إلى رفع مستوى رضا العملاء واستقرار العمليات التشغيلية.

ويرى (القي ونصر، ٢٠٢١) أن أهمية الصيانة الوقائية تتركز في الجوانب التالية:

١. زيادة الكفاءة الإنتاجية للمؤسسات:

يؤكد الباحثان أن الصيانة الوقائية تُمكن المنشآت من تحقيق أعلى معدلات إنتاج ممكنة بأقل قدر من التوقفات. فكل دقيقة توقف عن العمل تمثل خسارة اقتصادية، وبالتالي فإن وضع خطة صيانة وقائية يقلل من فترات التوقف ويزيد الإنتاجية الكلية للمعدات والمرافق.

٢. تعزيز الاستخدام الأمثل للموارد:

من خلال تطبيق الصيانة الوقائية، يمكن للمؤسسة إدارة مواردها البشرية والمادية بكفاءة أكبر، إذ يتم توجيه فرق العمل والمواد في الوقت المناسب، مما يقلل من الهدر في الطاقة والموارد. ويرى الباحثان أن هذا الاستخدام الأمثل للموارد يمثل أحد المظاهر العملية لتحقيق الكفاءة التشغيلية المستدامة.

٣. تحقيق الاستقرار الفني والتقني:

يوضح القبي ونصر أن أهمية الصيانة الوقائية لا تقتصر على الجانب الاقتصادي، بل تمتد إلى تحقيق استقرار فني طويل المدى للمعدات والأنظمة. فالالتزام ببرامج الفحص الدوري يضمن سلامة المكونات الحساسة ويقلل من المخاطر التشغيلية، الأمر الذي يعزز ثقة الإدارة في جاهزية منشآتها ويحافظ على سمعتها المؤسسية.

كما يرى (مكي، ٢٠١٨) أن أهمية إدارة الصيانة الوقائية تتجاوز البعد الفني لتشمل أبعادًا عمرانية واستراتيجية متقدمة:

١. الحفاظ على الأصول والمباني وإطالة عمرها الافتراضي:

يشير الباحث إلى أن الصيانة الوقائية تُعد آلية فعالة لحماية المباني من التدهور المبكر، خصوصًا تلك التي تحتوي على أنظمة معمارية معقدة. فإجراء الصيانة الدورية وفق خطة علمية يساهم في الحفاظ على جودة المرافق واستدامتها عبر الزمن، مما يقلل من تكاليف إعادة البناء أو الترميم.

٢. تحسين السلامة العامة وجودة البيئة العمرانية:

يرى مكي أن الصيانة الوقائية ترتبط مباشرةً بسلامة المباني والمستخدمين، إذ تساهم في كشف المشكلات الإنشائية والكهربائية قبل أن تتحول إلى مخاطر حقيقية، مما يضمن بيئة آمنة ومستقرة. كما أن الاهتمام بالصيانة الوقائية يعكس ثقافة تنظيمية تهتم بالجودة والمسؤولية المجتمعية.

٣. تعزيز قيمة الأصول العقارية:

يؤكد الباحث أن تطبيق برامج صيانة وقائية منتظمة يرفع من القيمة السوقية للعقارات والمباني، لأن المرافق التي تُدار وقائياً تحافظ على أدائها وجمالها الخارجي، وهو ما يزيد من قدرتها التنافسية في سوق الإسكان والمقاولات.

٤,١,٢ أهداف إدارة الصيانة الوقائية

تسعى المؤسسات المعاصرة إلى تحقيق التوازن بين الكفاءة التشغيلية وتكاليف الصيانة من خلال تبني سياسات صيانة وقائية فعالة تهدف إلى الاستباق في معالجة الأعطال بدلاً من الاكتفاء بالإصلاح بعد وقوعها. ومن هذا المنطلق، فإن إدارة الصيانة الوقائية لا تُعد غاية في حد ذاتها، بل وسيلة استراتيجية لتحقيق مجموعة من الأهداف التشغيلية والتنظيمية والاقتصادية التي تدعم الأداء العام للمؤسسة.

ففي بيئة تتسم بارتفاع تكاليف الإنتاج وتنوع التقنيات المستخدمة في تشغيل المنشآت، بات من الضروري أن تُدار عمليات الصيانة وفق منهجية علمية تُعنى بالتخطيط والتحليل والمتابعة، لضمان استمرارية عمل المعدات والمرافق بأعلى كفاءة ممكنة.

وتتسع أهداف إدارة الصيانة الوقائية لتشمل تحسين الأداء الفني، وتخفيض التكاليف، وإطالة عمر الأصول، وتحقيق السلامة، وتعزيز الموثوقية التشغيلية، إضافة إلى المساهمة في تحقيق الاستدامة المؤسسية والبيئية.

ويشير (Hauashdh) وآخرون، ٢٠٢٢ (إلى أن الأهداف الاستراتيجية لإدارة الصيانة الوقائية تشمل ما يلي:

١. تحقيق استدامة التشغيل وكفاءة الأداء طويل المدى:

يوضح الباحثون أن الصيانة الوقائية تسعى إلى تحقيق أداء مستقر ومستدام للمباني، وذلك من خلال تخطيط الصيانة على أساس بيانات تحليلية ودورية، مما يضمن الاستمرارية التشغيلية دون تقلبات مفاجئة.

٢. تطوير نظم اتخاذ القرار عبر الرقمنة:

من خلال تطبيق أنظمة إدارة الصيانة المحوسبة (CMMS)، تستطيع الإدارات تحليل أداء المعدات وتحديد أوقات الصيانة المثلى، وهو ما يدعم عملية اتخاذ القرار الإداري المبني على البيانات ويعزز التوجه نحو التحول الرقمي في إدارة الأصول.

٣. تحقيق التكامل بين الصيانة والأهداف المؤسسية:

يرى الباحثون أن الصيانة الوقائية الحديثة لم تعد نشاطاً منفصلاً، بل أصبحت جزءاً لا يتجزأ من الاستراتيجية المؤسسية الشاملة، حيث تسهم في تحقيق الأهداف الكبرى مثل الجودة، الكفاءة، والاستدامة.

ويرى (Martins) وآخرون، ٢٠٢٠ (أن أهداف إدارة الصيانة الوقائية تتجاوز مجرد منع الأعطال لتشمل بناء منظومة تحسين مستمر للأداء:

١. رفع مؤشرات الأداء التشغيلي: (OEE)

من خلال زيادة جاهزية المعدات (Availability)، وتحسين الأداء (Performance)، وضمان جودة النتائج (Quality)، حيث تُعتبر هذه المؤشرات انعكاساً مباشراً لفعالية الصيانة الوقائية في المؤسسة.

٢. تعزيز ثقافة الوقاية والمسؤولية:

يؤكد الباحثون أن أحد الأهداف غير المباشرة للصيانة الوقائية هو ترسيخ ثقافة تنظيمية قائمة على المبادرة والانضباط، حيث يتبنى العاملون سلوكاً استباقياً في اكتشاف الأعطال والإبلاغ عنها.

٣. تحقيق التكامل بين الصيانة والإدارة المالية:

إذ يسمح التخطيط الوقائي ببرمجة الإنفاق المتوقع على الصيانة ضمن الخطط المالية السنوية، مما يُعزز الاستقرار المالي ويُقلل المفاجآت التشغيلية. ويرى Sousanabadi Farahani وآخرون، ٢٠١٩ أن الأهداف الاقتصادية للصيانة الوقائية يمكن تلخيصها في ثلاث نقاط أساسية:

١. تحقيق الكفاءة الاقتصادية من خلال إدارة دورة حياة الأصول: إذ تُمكن الصيانة الوقائية المؤسسة من تحديد أفضل توقيت للإصلاح أو الاستبدال وفقًا لحالة الأصل وتكلفته، مما يُحقق أقل تكلفة إجمالية على مدى دورة حياة المعدات.
٢. تقليل الإنفاق على الصيانة الطارئة: من خلال العمل الوقائي المستمر الذي يمنع الأعطال الكبيرة، مما يؤدي إلى خفض ملموس في النفقات المفاجئة وتحسين ميزانية الصيانة.
٣. تحسين القيمة الاستثمارية للأصول: فالأصول التي تُدار صيانتها بانتظام تحافظ على قيمتها التشغيلية، مما يزيد من جاذبيتها الاستثمارية ويُعزز ثقة المستثمرين في أداء المؤسسة.

٥,١,٢ أبعاد إدارة الصيانة الوقائية

تم تحديد أبعاد إدارة الصيانة الوقائية في هذه الدراسة بالاستناد إلى مجموعة من الأدبيات والدراسات السابقة التي تناولت هذا المفهوم من زوايا متعددة. من أبرزها دراسة النويعم، النوايسة، ومصطفى (٢٠١٦) التي ركزت على أثر الرقابة على تكاليف الصيانة الوقائية في تحسين الإنتاجية، ودراسة حمودة وخدام (٢٠٢٢) التي بحثت أثر نظام إدارة الصيانة المحوسبة على أداء العاملين في شركات التشغيل والصيانة، إضافة إلى دراسة (٢٠٢٢) Hauashdh et al. التي تناولت الأساليب الاستراتيجية لتحقيق ممارسات صيانة فعالة ومستدامة، ودراسة (٢٠١٩) Au-Yong, Ali & Chua التي قدمت إطارًا نظريًا لإدارة الصيانة في المباني السكنية عالية الارتفاع.

واستنادًا إلى هذه الدراسات ومجموعة من المراجع الأجنبية الأخرى مثل Sousanabadi (٢٠١٩) وFarahani et al. (٢٠٢٠) وMartins et al. (٢٠٢٠)، تم تحديد أربعة أبعاد رئيسة تمثل جوهر إدارة الصيانة الوقائية، وهي:

١. التخطيط الوقائي.

٢. جدولة الصيانة.

٣. التدريب على الصيانة.

٤. التوثيق والمتابعة.

هذه الأبعاد مترابطة ومتكاملة فيما بينها، وتشكل منظومة واحدة تُسهم في تحقيق الكفاءة التشغيلية للمؤسسة واستدامة أصولها من خلال تنظيم عمليات الصيانة الوقائية بطريقة علمية ومنهجية.

أولاً: التخطيط الوقائي

يُعد التخطيط الوقائي الركيزة الأساسية لأي نظام صيانة ناجح، وهو الخطوة الأولى التي تُبنى عليها بقية مكونات العملية الصيانية. ويشير إلى العملية التي يتم من خلالها تحديد الأعمال الوقائية المطلوبة، والأدوات والمواد اللازمة، والموارد البشرية، والمواعيد الزمنية المناسبة لتنفيذها (Hauashdh et al., ٢٠٢٢).

يُعد التخطيط بمثابة التوجه الاستراتيجي الذي يرسم مسار الصيانة الوقائية داخل المؤسسة، فهو الذي يحدد الأولويات وفقاً لأهمية المعدات والمرافق، ويضمن الاستخدام الأمثل للموارد مع الحفاظ على الاستقرار التشغيلي.

ويؤكد Martins et al. (٢٠٢٠) أن التخطيط الوقائي الناجح ينعكس مباشرةً على أداء المؤسسة من خلال تقليل الأعطال الطارئة وزيادة جاهزية التشغيلية، إذ أثبتت دراساتهم أن المؤسسات التي تطبق أنظمة تخطيط وقائي محكمة تحقق معدلات جاهزية للمعدات أعلى بنسبة تصل إلى ٢٠-٣٠٪ مقارنة بتلك التي تعتمد على الصيانة التصحيحية.

أما من وجهة نظر (Sousanabadi Farahani et al. (٢٠١٩ فإن التخطيط الوقائي يمثل أيضًا أداة مالية مهمة، إذ يتيح للمؤسسة إدارة دورة حياة الأصول (Life Cycle Management) من خلال تحديد توقيت الصيانة أو الاستبدال وفقًا لتكلفة كل خيار، وهو ما يؤدي إلى تقليل النفقات الكلية وتحقيق الكفاءة الاقتصادية على المدى الطويل.

وعلى المستوى العربي، يرى النويعم وآخرون (٢٠١٦) أن التخطيط الوقائي هو المدخل الرئيس لضمان نجاح عمليات الصيانة، إذ يعتمد على جمع البيانات وتحليلها لتحديد أولويات المعدات وفق معايير المخاطر وحساسيتها التشغيلية. كما يشير حمودة وخدام (٢٠٢٢) إلى أن التخطيط الوقائي في المؤسسات الحديثة أصبح يعتمد على الأنظمة المحوسبة لتحليل الأعطال السابقة وجدولة المهام المستقبلية، مما يعزز الدقة في التنبؤ ويسهم في رفع الكفاءة التشغيلية.

وعليه، فإن التخطيط الوقائي لا يقتصر على إعداد الجداول الزمنية فحسب، بل يمثل عملية استراتيجية مستمرة تتضمن التحليل والتقييم وإعادة الضبط بما يتلاءم مع المتغيرات الفنية والتشغيلية للمؤسسة.

ثانيًا: جدولة الصيانة

تُعد جدولة الصيانة (Maintenance Scheduling) البعد التنفيذي لعمليات التخطيط الوقائي، فهي المرحلة التي تُترجم فيها الخطط إلى برامج زمنية محددة تُوضح مواعيد الصيانة، وترتيب المهام، والمسؤوليات، وأولويات التنفيذ.

ويشير (Afanasyev & Shreiber (٢٠١٩ إلى أن الجدولة تُسهم في تحقيق التوازن بين متطلبات الصيانة والعمليات التشغيلية اليومية، إذ تُنفذ الأعمال الوقائية في فترات مدروسة لا تتسبب في تعطيل الإنتاج أو الخدمات.

ويؤكد (Au-Yong et al. (٢٠١٩ أن الجدولة الدقيقة لأنشطة الصيانة في المباني السكنية تُعد من أهم عوامل النجاح في إدارة المرافق، خاصةً عندما يتعلق الأمر بالمرافق الحيوية كأنظمة الكهرباء

والتكييف والمياه. فالجدولة المنتظمة تسهم في منع الأعطال المفاجئة وتحسين رضا المستخدمين عن الخدمات المقدمة.

كما أشار (Hernández-Chover et al. ٢٠٢٠) إلى أن الجدولة الذكية للصيانة تمثل وسيلة فعالة لتقليل تكاليف الإصلاح، إذ تساعد على اكتشاف الأعطال في مراحلها المبكرة، ما يسمح بالتدخل في الوقت الأمثل بأقل تكلفة ممكنة.

ومن جانب آخر، يرى القبي ونصر (٢٠٢١) أن الجدولة الدقيقة لأنشطة الصيانة في المنشآت الخدمية والصناعية تضمن الاستخدام الأمثل للموارد البشرية، وتمنع التداخل بين فرق العمل أو تأخير تنفيذ المهام، الأمر الذي يرفع من كفاءة الأداء العام للمؤسسة.

وبالتالي، فإن جدولة الصيانة تشكل البنية الزمنية التي تحفظ توازن العمليات وتمنع العشوائية في تنفيذ الأنشطة الوقائية، وتُعد عاملاً محورياً في تحقيق الكفاءة التشغيلية والاستدامة الفنية.

ثالثاً: التدريب على الصيانة

يمثل التدريب على الصيانة أحد الأبعاد الجوهرية في إدارة الصيانة الوقائية، إذ لا يمكن تحقيق فعالية النظام دون وجود كوادر بشرية مؤهلة ومدربة قادرة على تطبيق الخطط والبرامج الوقائية بكفاءة عالية.

ويشير (Lee et al. ٢٠٢٠) إلى أن التدريب المستمر للعاملين في مجال الصيانة يُعد استثماراً طويلاً الأجل في رأس المال البشري، حيث يضمن اكتسابهم المهارات التقنية اللازمة لفهم الأعطال والتعامل معها ضمن إطار وقائي لا تصحيحي.

كما يؤكد (Singh et al. ٢٠٢٢) أن تطبيق أساليب الصيانة الشاملة (Total Productive Maintenance) يتطلب برامج تدريب متواصلة تركز على رفع كفاءة الفنيين في استخدام التقنيات

الحديثة وأدوات القياس والتحليل، مشيرين إلى أن المؤسسات التي تستثمر في تدريب فرق الصيانة تحقق تحسناً ملحوظاً في مؤشرات الأداء التشغيلي.(OEE)

ويرى حمودة وخدام (٢٠٢٢) أن التدريب في بيئات الصيانة المحوسبة لا يقتصر على المهارات الفنية فحسب، بل يمتد ليشمل مهارات إدارة الوقت والتخطيط والتنظيم، وهو ما يُمكن العاملين من استثمار الموارد المتاحة بكفاءة عالية وتقليل زمن التوقف.

وفي السياق ذاته، يوضح النعيمي والعبادي (٢٠٢٢) أن التدريب المستمر على مفاهيم الصيانة الوقائية يعزز الوعي البيئي والسلامة المهنية، إذ يُساهم في الحد من الممارسات الخاطئة التي قد تُسبب تلفاً للمعدات أو تهديداً للعاملين، مما يرفع من مستوى السلامة ويخفض معدلات الحوادث.

إذن، يمثل التدريب بُعداً إنسانياً واستراتيجياً في إدارة الصيانة الوقائية، لأنه يربط بين العنصر البشري والتقنية والإدارة، ويحول مفهوم الصيانة إلى ثقافة تنظيمية قائمة على المعرفة والكفاءة والوقاية.

رابعاً: التوثيق والمتابعة

يُعد التوثيق والمتابعة (Documentation and Monitoring) البعد الختامي في إدارة الصيانة الوقائية، والذي يضمن فاعلية النظام واستمرارية تحسينه. فالتوثيق يشمل تسجيل جميع عمليات الصيانة الوقائية المنفذة، ونتائجها، والملاحظات الفنية، والتكاليف المرتبطة بها، في حين تهدف المتابعة إلى تحليل تلك البيانات وتقييم أداء النظام بصورة دورية.

ويشير (Bokrantz et al. ٢٠٢٠) إلى أن التوثيق الفعال يُعتبر عنصراً جوهرياً في بناء "الصيانة الذكية" (Smart Maintenance)، إذ يمكّن المؤسسات من جمع البيانات التاريخية وتحليلها لتحديد أنماط الأعطال، مما يساهم في تحسين قرارات الصيانة المستقبلية.

أما (Hauashdh et al. ٢٠٢٢) فيوضحون أن المتابعة المنتظمة لأنشطة الصيانة تساعد على قياس مدى الالتزام بالجدول الزمنية وتقييم كفاءة الأداء الفني والإداري، وتُعد مؤشرًا رئيسيًا على جودة نظام الصيانة ككل.

ويرى (Au-Yong et al. ٢٠١٩) أن التوثيق الدقيق في إدارة المرافق السكنية لا يقتصر على السجلات الورقية أو الإلكترونية، بل يجب أن يُدمج ضمن نظام إدارة معلومات متكامل (FMIS) يتيح الوصول الفوري إلى البيانات، ويساعد في التخطيط الاستراتيجي للمستقبل.

وعلى المستوى المحلي، يشير حمودة وخدام (٢٠٢٢) إلى أن ضعف التوثيق والمتابعة يمثل أحد أهم معوقات نجاح أنظمة الصيانة الوقائية في المؤسسات العربية، إذ يؤدي إلى فقدان البيانات التاريخية وعدم القدرة على تحليل الأداء بشكل دقيق.

المبحث الثاني: الكفاءة التشغيلية (المتغير التابع)

١,٢,٢ تمهيد المبحث الثاني

تُعد الكفاءة التشغيلية من المفاهيم الأساسية في الإدارة المعاصرة، إذ تمثل المؤشر الحقيقي على مدى نجاح المؤسسة في استثمار مواردها البشرية والمادية لتحقيق أعلى مستوى من الإنتاجية بأقل تكلفة ممكنة.

ففي بيئة تتسم بالتحديات التقنية وارتفاع المنافسة وتنامي متطلبات الجودة، أصبحت الكفاءة التشغيلية هي الفاصل بين المؤسسات المتقدمة وتلك المتعثرة، لأنها تعكس قدرة المنظمة على تحقيق أهدافها بأكبر قدر من الفاعلية والاقتصاد في الجهد والوقت والمال.

وفي قطاع المقاولات والمباني السكنية تحديداً، تتجلى أهمية الكفاءة التشغيلية في قدرتها على ضمان استمرارية تشغيل المرافق، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للسكان، وتقليل الهدر في المواد والطاقة، وهو ما يُعد عاملاً حاسماً في نجاح الشركات واستدامتها.

وتُظهر العديد من الدراسات أن المؤسسات التي تحقق كفاءة تشغيلية عالية هي الأكثر قدرة على تحقيق التنافسية والاستدامة في الأسواق الحديثة (Ben Chena & Ziad, ٢٠٢٢)؛ Al-Deeb et al., (٢٠٢٥).

إن الكفاءة التشغيلية ليست مجرد مفهوم محاسبي أو مالي، بل هي منظومة متكاملة تشمل الجوانب الفنية والإدارية والبشرية، وتمثل نتيجة تفاعلية للتفاعل بين عناصر النظام الإنتاجي من مدخلات وعمليات ومخرجات.

كما أنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بأنظمة الصيانة والإنتاج والجودة، إذ تُعتبر الصيانة الوقائية أحد أهم العوامل المؤثرة في تحقيقها. فكلما كان نظام الصيانة أكثر انضباطاً وتخطيطاً، كانت المؤسسة أكثر قدرة على العمل بكفاءة أعلى وبمستوى أداء مستقر.

٢.٢,٢ مفهوم الكفاءة التشغيلية

تُعرّف الكفاءة التشغيلية بأنها قدرة المنظمة على تحقيق أقصى إنتاج ممكن باستخدام أقل قدر من الموارد، مع الحفاظ على جودة المخرجات واستمرارية العمليات. ويُشير هذا المفهوم إلى مدى فاعلية العمليات الداخلية في تحويل المدخلات إلى مخرجات ذات قيمة مضافة، بأقل تكلفة ممكنة وفي الوقت المحدد.

وقد تناول عدد من الباحثين هذا المفهوم من زوايا متعددة، باختلاف القطاعات والبيئات التنظيمية.

فقد عرّف بن شنة وزياد (٢٠٢٢) الكفاءة التشغيلية بأنها "مدى قدرة المؤسسة على تحقيق أهدافها التشغيلية بأعلى درجة من الكفاءة والفعالية، من خلال الاستخدام الأمثل للموارد المادية والبشرية، مع ضمان جودة العمليات واستدامتها". ويُشير هذا التعريف إلى البعدين المتلازمين للكفاءة التشغيلية: الكفاءة الإنتاجية والفعالية التنظيمية.

بينما يرى بيلي وداود (٢٠٢٣) أن الكفاءة التشغيلية هي "مخرجات نظام متكامل يجمع بين الإدارة المالية والتشغيلية، ويهدف إلى رفع العائد على الأصول عبر إدارة موارد رأس المال العامل بشكل فعال". ويؤكد الباحثان أن الكفاءة التشغيلية لا تتحقق إلا بتكامل العمليات التشغيلية مع الأنظمة الداعمة مثل التمويل والإنتاج والصيانة، وهو ما يعكس الطبيعة الشمولية لهذا المفهوم.

ويُعرّف الديب وآخرون (٢٠٢٥) الكفاءة التشغيلية بأنها "القدرة على تحقيق الاستخدام الأمثل للتكنولوجيا والتحول الرقمي في أداء العمليات التشغيلية بما يؤدي إلى زيادة الإنتاجية وتحسين جودة الخدمات". هذا التعريف يضيف بعدًا جديدًا للمفهوم من خلال ربطه بالتحول الرقمي، الذي أصبح في الوقت الراهن من أهم محددات الكفاءة التشغيلية في المؤسسات الحديثة.

أما عمري (٢٠٢٢) فيرى أن الكفاءة التشغيلية تُعبّر عن "مدى قدرة رأس المال البشري على استغلال الإمكانيات المادية والفنية للمؤسسة لتحقيق أهدافها بأعلى كفاءة ممكنة". وهذا التعريف يُبرز

الدور المحوري للعنصر البشري في تحقيق الكفاءة، باعتباره المحرك الأساسي للعمليات التشغيلية وصيانة الأصول الإنتاجية.

ويضيف شكوري والرايسي (٢٠٢٣) منظورًا آخر للكفاءة التشغيلية من خلال دراستهما لحاضنات الأعمال في قطاع التقنية، حيث عرفاها بأنها "مدى قدرة الشركات على تحقيق أداء تشغيلي مرن ومتطور يمكنها من التكيف مع المتغيرات البيئية والتكنولوجية مع المحافظة على جودة الأداء وفعاليتها." وهو تعريف يربط الكفاءة التشغيلية بالمرونة والتكيف المؤسسي، وهو بُعد أساسي في بيئة تتسم بالتغير السريع.

وفي السياق الأجنبي، تُعرف (Sahoo ٢٠٢٢) الكفاءة التشغيلية بأنها "القدرة على تنفيذ العمليات اليومية بطريقة فعالة تحقق أهداف الإنتاج والجودة، وتقلل من الهدر في الوقت والموارد والطاقة، في إطار ثقافة تنظيمية داعمة للتحسين المستمر." ويركز هذا التعريف على التحسين المستمر (Continuous Improvement) كجوهر للكفاءة التشغيلية.

كما يرى (Hernandez-Matias et al. ٢٠٢٠) أن الكفاءة التشغيلية تمثل "نتيجة تكامل ممارسات التصنيع الرشيق (Lean Manufacturing) مع إدارة الأداء البشري، بهدف تقليل الفاقد وتحسين الإنتاجية الكلية للمؤسسة." وهو تعريف يربط الكفاءة التشغيلية بممارسات التحسين المستمر في بيئة الإنتاج والتشغيل.

أما محمود وعثمان (٢٠٢٤) فقد عرّفا الكفاءة التشغيلية بأنها "قدرة المؤسسة على تحقيق مخرجات عالية الجودة من خلال إدارة سلاسل الإمداد والاستدامة والتحول الرقمي بطريقة تكاملية تعزز الأداء العام للمؤسسة." ويُبرز هذا التعريف البُعد التكاملي للكفاءة التشغيلية من خلال ربطها بعناصر عدة كالإمداد، والاستدامة، والرقمنة.

رأي الباحث من خلال تحليل التعريفات السابقة، يتضح أن مفهوم الكفاءة التشغيلية لم يعد يُختزل في مجرد قياس للإنتاجية أو تخفيض للتكاليف، بل أصبح مفهومًا ديناميكيًا شاملاً يعكس

قدرة المؤسسة على المواءمة بين الفاعلية (Effectiveness) والكفاءة (Efficiency) ضمن إطار من التحسين المستمر.

ويرى الباحث أن الكفاءة التشغيلية في بيئة شركات المقاولات السكنية بالمملكة العربية السعودية تُعبر عن قدرة الشركة على استخدام مواردها الفنية والبشرية والمالية بشكل مثالي لتحقيق استمرارية تشغيل المرافق السكنية بأعلى جودة ممكنة وبأقل تكلفة، في ظل بيئة عمل تتسم بالتعقيد التقني والتنافسية العالية.

وبناءً على ذلك، يمكن تعريف الكفاءة التشغيلية – من منظور الباحث – بأنها:

"القدرة المؤسسية على تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد وتحسين كفاءة العمليات التشغيلية من خلال تكامل الجوانب الفنية والبشرية والإدارية، بما يؤدي إلى رفع مستوى الأداء والإنتاجية وتحقيق الاستدامة التشغيلية".

٣,٢,٢: أهمية الكفاءة التشغيلية

تُعد الكفاءة التشغيلية من المقومات الجوهرية التي تُبنى عليها استدامة المؤسسات ونجاحها في بيئات العمل المعاصرة، إذ تمثل مؤشراً على قدرة المنظمة على تحقيق أهدافها بأعلى مستوى من الفاعلية والاقتصاد في الموارد. وهي لا تقتصر على تحقيق الإنتاجية فحسب، بل تشمل جودة العمليات، وسرعة الاستجابة، وتقليل الفاقد في الوقت والجهد والتكاليف، مع ضمان الاستدامة التشغيلية والبيئية.

وفي ظل تزايد المنافسة، والتحول الرقمي، وتطور تقنيات التشغيل في القطاعات الصناعية والخدمية، أصبحت الكفاءة التشغيلية ضرورة استراتيجية، تمس جوهر بقاء المؤسسة في السوق. فهي تُعبر عن قدرة المنظمة على العمل بكفاءة تحت قيود الموارد، وعلى تحسين أدائها باستمرار لتلبية متطلبات العملاء والسوق.

وفي شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية، التي تُشغل عددًا كبيرًا من المباني السكنية والتجارية، تمثل الكفاءة التشغيلية حجر الأساس في ضمان استمرارية تشغيل المرافق، وخفض التكاليف التشغيلية، وتحقيق رضا العملاء. فالمؤسسة التي تُحسن إدارة عملياتها التشغيلية وصيانتها الوقائية هي الأقدر على المنافسة وتحقيق النمو المستدام.

ومن هذا المنطلق، تعد الكفاءة التشغيلية ليست مجرد مفهوم إداري، بل نهج شامل ينعكس على جميع مكونات المنظمة: الموارد، العمليات، الأفراد، والتكنولوجيا. ولهذا أولى الباحثون اهتمامًا كبيرًا بتحديد أبعاد أهميتها وتأثيرها في الأداء المؤسسي.

ويشير (بن شنة وزياد، ٢٠٢٢) إلى أن أهمية الكفاءة التشغيلية تتجلى في ثلاثة محاور رئيسية:

١. تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد:

يؤكد الباحثان أن الكفاءة التشغيلية تمكّن المؤسسة من استغلال مواردها البشرية والمادية بأعلى كفاءة ممكنة دون هدر، من خلال التخطيط الفعال وتوزيع الموارد على الأنشطة ذات القيمة المضافة. فكلما زادت قدرة المؤسسة على إدارة مواردها بفعالية، زادت كفاءتها التشغيلية، وهو ما ينعكس على قدرتها التنافسية واستقرارها المالي.

٢. تحسين الإنتاجية وجودة الأداء:

يشيران إلى أن المؤسسات التي تعتمد سياسات تشغيل فعّالة تحقق مستويات إنتاجية أعلى وجودة أفضل، لأن الكفاءة التشغيلية تركز على تبسيط الإجراءات، تقليل الفاقد، وتحسين سير العمليات. وتؤدي هذه الممارسات إلى رفع مستوى رضا العملاء وزيادة القدرة على تلبية احتياجاتهم بسرعة ومرونة.

٣. تعزيز القدرة التنافسية والاستدامة:

يرى الباحثان أن الكفاءة التشغيلية تُعد عنصرًا حاسمًا في بناء الميزة التنافسية المستدامة، إذ تسمح للمؤسسة بخفض تكاليف التشغيل وتحسين الجودة في الوقت ذاته، مما يخلق قيمة مضافة مستمرة في الأسواق المحلية والدولية.

ويرى Sahoo ، ٢٠٢٢ أن الكفاءة التشغيلية تمثل عنصرًا محوريًا في تعزيز الأداء التنظيمي الشامل:

١. تحسين الإنتاجية من خلال ثقافة "الرشاقة" التنظيمية:

يشير إلى أن المؤسسات التي تتبنى مبادئ "التصنيع الرشيق" (Lean) تحقق كفاءة تشغيلية أعلى لأنها تعتمد على إزالة الأنشطة غير ذات القيمة المضافة وتحسين تدفق العمليات.

٢. التحسين المستمر كمبدأ إداري:

يؤكد الباحث أن الكفاءة التشغيلية لا تتحقق إلا عندما تتبنى المؤسسة فلسفة التحسين المستمر (Kaizen) في جميع عملياتها، بحيث تصبح عملية التطوير والتحليل جزءًا من ثقافتها التنظيمية.

٣. التركيز على رضا العميل:

يضيف أن الكفاءة التشغيلية تُترجم في النهاية إلى رضا العملاء، لأنها تضمن جودة المنتج أو الخدمة في الوقت المناسب وبالتكلفة المناسبة، وهو الهدف الأعلى للمنظمات الحديثة.

ويشير (بيلي وداود، ٢٠٢٣) إلى أن الكفاءة التشغيلية تمثل جوهر العلاقة بين الأداء المالي والإداري للمؤسسة:

١. رفع العائد على الأصول:

توصلت دراستهما إلى أن المؤسسات التي تدير رأس المال العامل بكفاءة تُحقق عائداً أعلى على الأصول المستخدمة في العمليات التشغيلية. فالكفاءة التشغيلية تمكّن من تحقيق توازن بين السيولة التشغيلية والاستثمار في الأصول، بما يضمن استدامة النمو.

٢. تحسين الهيكل المالي للمؤسسة:

يرى الباحثان أن الكفاءة التشغيلية تُسهم في تحسين كفاءة الإنفاق وتخفيض التكاليف التشغيلية، مما ينعكس إيجاباً على المؤشرات المالية مثل هامش الربح، ومعدل دوران الأصول. وبالتالي فإنها تُعد محركاً أساسياً للأداء المالي المستدام.

٣. تحقيق المرونة التشغيلية في الأزمات:

الكفاءة التشغيلية، وفقاً لنتائج دراستهما، تُساعد المؤسسات على التكيف مع تقلبات السوق والظروف الاقتصادية الطارئة، لأنها توفر قاعدة قوية من الموارد والإجراءات المنضبطة القابلة للتعديل بسرعة وفعالية.

٤,٢,٢ محددات ومؤشرات قياس الكفاءة التشغيلية

تُعد عملية قياس الكفاءة التشغيلية من أهم خطوات الإدارة العلمية الحديثة، إذ لا يمكن تطوير الأداء المؤسسي أو تحسين فعالية الأنشطة التشغيلية ما لم تُقاس بمؤشرات كمية ونوعية دقيقة.

فالكفاءة التشغيلية ليست قيمة ثابتة أو وصفاً نوعياً، بل هي نتاج تفاعل مجموعة من العوامل والمحددات التي تؤثر فيها بشكل مباشر أو غير مباشر، ويمكن متابعتها عبر مؤشرات أداء موضوعية.

وتهدف عملية القياس إلى تحديد مدى قدرة المؤسسة على استخدام مواردها وتحقيق أهدافها التشغيلية بأعلى كفاءة ممكنة.

وفي قطاع المقاولات وإدارة المباني السكنية، تتخذ الكفاءة التشغيلية أبعادًا متعددة، تشمل: مستوى أداء الأنظمة والمعدات، كفاءة استهلاك الطاقة، جودة الخدمات المقدمة، كفاءة الصيانة، واستغلال الموارد البشرية. وتُسهم معرفة محددات الكفاءة ومؤشراتها في دعم القرارات الإدارية، ووضع خطط التحسين المستمر، وضمان الاستدامة التشغيلية.

وقد تناول العديد من الباحثين مفهوم محددات ومؤشرات الكفاءة التشغيلية من زوايا متنوعة، جمعت بين البعد الإداري والتقني والمالي والرققي.

ويشير (بن شنة وزياد، ٢٠٢٢) إلى أن الكفاءة التشغيلية تتأثر بعدد من المحددات الإدارية والتنظيمية، أبرزها:

● كفاءة التخطيط والرقابة:

فكلما ارتفعت جودة التخطيط التشغيلي والرقابة الداخلية، زادت كفاءة استغلال الموارد وقلت الانحرافات في الأداء. ويؤكد الباحثان أن المؤسسات التي تمتلك خطط تشغيل دقيقة وأنظمة متابعة فعالة تحقق كفاءة تشغيلية أعلى مقارنة بغيرها.

● فعالية التنسيق بين الإدارات:

التنسيق بين وحدات الإنتاج، الصيانة، والمشتريات يُعد محددًا رئيسيًا في تحقيق الكفاءة التشغيلية، لأنه يمنع التداخل في المهام ويُسرّع في إنجاز العمليات.

● وضوح الأهداف التشغيلية:

يوضح الباحثان أن وضوح الأهداف لدى العاملين يساعد على توجيه الجهود نحو الأولويات التشغيلية، ويُعزز الالتزام المؤسسي بالمعايير الإنتاجية، مما ينعكس على جودة الأداء وكفاءته.

ويرى (عمري، ٢٠٢٢) أن أبرز محددات الكفاءة التشغيلية في المؤسسات هو رأس المال البشري، ويتجسد ذلك في:

١. المهارات والخبرات الفنية: فكلما زادت خبرة العاملين وقدرتهم على التعامل مع المعدات والتقنيات الحديثة، تحسنت الكفاءة التشغيلية للمؤسسة.
٢. ثقافة الجودة والمسؤولية: يؤكد الباحث أن تبني ثقافة تنظيمية قائمة على التحسين المستمر والانضباط والجودة يمثل محددًا قويًا للكفاءة التشغيلية، لأنه يوجّه العاملين نحو الأداء الأمثل.
٣. التحفيز والالتزام الوظيفي: يرى أن ارتفاع مستوى الرضا والتحفيز الوظيفي يؤدي إلى أداء تشغيلي أكثر استقرارًا، لأن العاملين يشعرون بالانتماء والمسؤولية تجاه المؤسسة.

٥,٢,٢ العلاقة بين إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية

تمثل إدارة الصيانة الوقائية أحد المحركات الرئيسة لتحقيق الكفاءة التشغيلية في المؤسسات الحديثة، إذ تتقاطع أهدافها مع جوهر الكفاءة المتمثل في رفع الإنتاجية وتقليل الهدر وضمان استمرارية التشغيل. فالمؤسسات التي تتبنى منهجًا وقائيًا في الصيانة لا تكتفي بمعالجة الأعطال بعد وقوعها، بل تعمل على استباقها وتحليل أسبابها الجذرية لتفاديها مستقبلاً، مما يضمن أداءً مستقرًا ومستدامًا للأنظمة والمعدات.

وفي بيئة شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية، التي تُشغّل مرافق سكنية وخدمية معقدة، تتضاعف أهمية هذه العلاقة؛ لأن أي خلل في الأنظمة التشغيلية (الكهرباء، المياه، التكييف، المصاعد) يؤدي إلى تعطل الخدمات الأساسية وتكاليف تشغيلية مرتفعة. ومن هنا تبرز الصيانة الوقائية كإستراتيجية فاعلة لتحقيق الكفاءة التشغيلية من خلال تحقيق التوازن بين الأداء الفني والاقتصادي للمباني.

وقد أكدت العديد من الدراسات أن العلاقة بين إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية علاقة طردية مباشرة، فكلما زادت فاعلية ممارسات الصيانة الوقائية ارتفع مستوى الكفاءة التشغيلية، والعكس صحيح. هذه العلاقة تقوم على منطق بسيط: أن الجاهزية التشغيلية للمعدات، واستمرارية تقديم الخدمة، وانخفاض الأعطال، هي مخرجات طبيعية لنظام صيانة وقائي متكامل.

❶ إدارة الصيانة الوقائية كمدخل لتحقيق الكفاءة التشغيلية

يشير النويعم، النوايسة، ومصطفى (٢٠١٦) إلى أن تطبيق الصيانة الوقائية في الشركات الإنتاجية أسهم في رفع كفاءة التشغيل وتحسين الإنتاجية العامة من خلال تقليل الأعطال المفاجئة وتحقيق استمرارية التشغيل. فحين تُنفذ أعمال الصيانة في أوقات مخطط لها مسبقًا، يُمكن للمؤسسة أن تُجنب نفسها التوقفات المفاجئة، التي تعد أحد أكثر أسباب انخفاض الكفاءة التشغيلية شيوعًا.

وتوضح دراستهم أن الصيانة الوقائية ليست نشاطاً فنياً فحسب، بل أداة لتحقيق الاستقرار في النظام التشغيلي عبر تقليل تقلب الأداء، وتحقيق درجة عالية من الجاهزية التشغيلية للمعدات (Operational Availability) كما أن وجود خطة صيانة منظمة يساهم في تحسين استخدام الموارد، إذ يُوجّه الجهد والوقت إلى مواقع الأعطال المتوقعة، مما يضمن استثمار الموارد البشرية والمادية بأعلى كفاءة ممكنة.

ومن ناحية أخرى، يرى القبي ونصر (٢٠٢١) أن الصيانة الوقائية تساهم في رفع الكفاءة التشغيلية عبر ثلاثة مسارات مترابطة:

١. تحسين الاعتمادية التشغيلية (Reliability) من خلال تقليل احتمالات الفشل في المعدات.
٢. رفع كفاءة الطاقة: إذ تعمل المعدات المصانة دورياً بطاقة أقل وفاعلية أكبر.
٣. خفض تكاليف التشغيل: لأن تقليل الأعطال يعني انخفاضاً في الإنفاق على الإصلاحات الطارئة وقطع الغيار.

وخلص الباحثان إلى أن مؤسسات الطاقة التي تبنت أنظمة صيانة وقائية مدروسة سجلت تحسناً في مؤشرات الكفاءة التشغيلية تجاوز ٢٥% مقارنة بتلك التي اعتمدت على الصيانة التصحيحية.

الفصل الثالث: منهجية الدراسة

١,٣ مقدمة

يُعد هذا الفصل من الأركان الأساسية في أي بحث علمي، إذ يوضح الإجراءات التي تتبعها الباحث للوصول إلى النتائج، ويُبين الأسلوب العلمي الذي اعتمده في جمع البيانات وتحليلها.

وانطلاقاً من أهداف هذه الدراسة التي تهدف إلى التعرف على أثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية، فقد تم إعداد هذا الفصل لتوضيح المنهج الذي تم اتباعه للوصول إلى إجابات دقيقة ومقنعة عن أسئلة الدراسة.

يتناول هذا الفصل تحديد منهج الدراسة ونوعها، ووصف المجتمع والعينة، وأداة جمع البيانات، وطرق التحقق من صدقها وثباتها، بالإضافة إلى الأساليب الإحصائية التي تم الاعتماد عليها في تحليل البيانات واستخلاص النتائج.

٢,٣ منهج الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي بوصفه الأنسب لطبيعة أهدافها، إذ يسعى إلى وصف الظاهرة موضوع البحث كما هي في الواقع، وتحليلها لتحديد العلاقات بين متغيراتها المختلفة. ويُستخدم هذا المنهج في الدراسات التي تتناول الظواهر التنظيمية والإدارية بهدف فهمها وتفسيرها بصورة كمية وكيفية في آنٍ واحد. وقد ارتكز اختيار هذا المنهج على حاجة الباحث إلى تشخيص مستوى تطبيق أبعاد إدارة الصيانة الوقائية في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة، وتحليل أثرها في تحسين الكفاءة التشغيلية لتلك الشركات، من خلال جمع بيانات ميدانية من العاملين وتحليلها إحصائياً.

ويمتاز المنهج الوصفي التحليلي بقدرته على دمج الوصف الدقيق للواقع مع التحليل العلمي للعلاقات، مما يتيح استخلاص أنماط الترابط بين المتغيرات وتفسير النتائج تفسيراً موضوعياً مدعوماً بالبيانات الكمية. وبذلك، مكن هذا المنهج الباحث من اختبار الفرضيات المتعلقة بالعلاقة بين التخطيط الوقائي، وجدولة الصيانة، والتدريب، والتوثيق والمتابعة من جهة، ومستوى الكفاءة التشغيلية من جهة أخرى، في ضوء المعطيات الفعلية المستمدة من بيئة شركات المقاولات السكنية في المملكة العربية السعودية.

٣,٣ مجتمع وعينة الدراسة

يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع شركات المقاولات الخاصة العاملة في مجال تشغيل وصيانة المباني السكنية في المملكة العربية السعودية، والبالغ عددها وفق بيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام (٢٠٢٤م) نحو (١,٨٢٠) شركة موزعة على مختلف مناطق المملكة (الرياض، مكة المكرمة، المنطقة الشرقية، المدينة المنورة، عسير، القصيم، وتبوك). ويضم هذا المجتمع فئات متعددة من العاملين في الإدارات الفنية، مثل مهندسي الصيانة، والمشرفين، والفنيين، ومديري المشاريع، والعاملين في إدارات التشغيل والمتابعة والجودة. وقد تم اختيار هذا المجتمع نظراً لأهميته الحيوية في دعم قطاع الإسكان الوطني وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠ المتعلقة بتحسين كفاءة البنية التحتية وإدارة الأصول العقارية.

ونظراً لاتساع حجم المجتمع وتوزعه الجغرافي، فقد استخدم الباحث الأسلوب الطبقي العشوائي لاختيار عينة الدراسة بما يضمن تمثيل مختلف المناطق وحجوم الشركات، وبلغ عدد أفراد العينة المختارة (٢٢٠) مفردة من العاملين في إدارات الصيانة والتشغيل بالمباني السكنية التابعة لشركات المقاولات الخاصة، تم توزيع الاستبانة عليهم إلكترونياً وورقياً خلال المدة من مارس حتى مايو ٢٠٢٥م، وبعد استبعاد الاستبانة غير المكتملة أو غير الصالحة للتحليل، بلغ عدد الاستبانة المعتمدة للتحليل الإحصائي (٢٠٠) استبانة (بنسبة استجابة بلغت (٩٠,٩٪)، وهي نسبة مرتفعة تعكس اهتمام المشاركين وملاءمة أداة الدراسة. وتُعد هذه العينة كافية من الناحية الإحصائية وفقاً لجدول Morgan

(Krejcie & ١٩٧٠) لتحديد أحجام العينات، إذ تُمثّل المجتمع الأصلي بدرجة ثقة (٩٥%) وهامش خطأ لا يتجاوز (٥%).

٤,٣ أداة الدراسة

اعتمدت الدراسة على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة لجمع البيانات الميدانية، نظرًا لملاءمتها لقياس الاتجاهات والآراء بطريقة كمية دقيقة. وقد تم إعدادها استنادًا إلى الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية.

تكوّنت الاستبانة من ثلاثة أقسام رئيسة:

١. البيانات الديموغرافية (النوع، المؤهل، الخبرة، المسمى الوظيفي، المنطقة الجغرافية).
٢. فقرات المتغير المستقل: إدارة الصيانة الوقائية، وشمل (١٦) فقرة (موزعة على أربعة أبعاد رئيسة

هي:

- التخطيط الوقائي (٤ فقرات)
 - جدولة الصيانة (٤ فقرات)
 - التدريب على الصيانة (٤ فقرات)
 - التوثيق والمتابعة (٤ فقرات)
٣. فقرات المتغير التابع: الكفاءة التشغيلية، وشملت (١٠) فقرات (تقيس مستوى الكفاءة التشغيلية في شركات المقاولات السكنية من خلال مؤشرات مثل كفاءة استخدام الموارد، جودة الأداء، خفض التكاليف التشغيلية، واستدامة التشغيل).

واستخدم الباحث مقياس ليكرت الخماسي لقياس درجة استجابة أفراد العينة، بحيث تراوحت الدرجات من (١) لا أوافق بشدة إلى (٥) أوافق بشدة.

وقد صُمّمت فقرات الأداة بأسلوب علمي واضح يضمن سهولة الإجابة ودقة القياس الإحصائي للمتغيرات محل الدراسة.

٥,٣ صدق الأداة (Validity)

للتحقق من صدق أداة الدراسة، تم اتباع مجموعة من الإجراءات لضمان دقة تمثيل فقرات الاستبانة لمفهوم الدراسة الرئيسيين (إدارة الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية).

فقد تم عرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين الأكاديميين المتخصصين في الإدارة والهندسة والصيانة من خمس جامعات سعودية، حيث تم التأكد من الصدق الظاهري وصدق المحتوى من حيث وضوح العبارات وملاءمتها للهدف البحثي.

كما تم إجراء تحليل الاتساق الداخلي باستخدام معامل الارتباط البسيط (Pearson Correlation) بين كل بُعد من أبعاد المتغير المستقل والدرجة الكلية لمجال إدارة الصيانة الوقائية، للتحقق من مدى ترابط الأبعاد واتساقها في قياس المفهوم ذاته. وقد أظهرت النتائج ارتفاع معاملات الارتباط بين الأبعاد، مما يدل على تمتع الأداة بدرجة صدق عالية.

٦,٣ مصفوفة الارتباط للمتغير المستقل

الجدول (١) مصفوفة الارتباط بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية:

الأبعاد	التخطيط الوقائي	جدولة الصيانة	التدريب على الصيانة	التوثيق والمتابعة	الدرجة الكلية لإدارة الصيانة الوقائية
التخطيط الوقائي	١	٠,٧٣١**	٠,٦٩٤**	٠,٧١٢**	٠,٨٥٣**
جدولة الصيانة	٠,٧٣١**	١	٠,٦٧٨**	٠,٧٠١**	٠,٨٤١**
التدريب على الصيانة	٠,٦٩٤**	٠,٦٧٨**	١	٠,٧٤٥**	٠,٨٢٦**
التوثيق	٠,٧١٢**	٠,٧٠١**	٠,٧٤٥**	١	٠,٨٧٢**

الأبعاد	التخطيط الوقائي	جدولة الصيانة	التدريب على الصيانة	التوثيق والمتابعة	الدرجة الكلية لإدارة الصيانة الوقائية
والمتابعة					

مستوى الدلالة $p \leq 0,01$:

عدد أفراد العينة $n = 200$:

يتضح من الجدول أن معاملات الارتباط بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية تراوحت بين (٠,٧٤٥ – ٠,٦٧٨)، وهي معاملات ارتباط قوية ودالة إحصائية عند مستوى $(p \leq 0,01)$ ، مما يشير إلى وجود ترابط مرتفع بين الأبعاد الأربعة.

كما تبين أن جميع الأبعاد ترتبط بدرجة عالية مع الدرجة الكلية لمجال إدارة الصيانة الوقائية (تتراوح بين ٠,٨٢٦ و ٠,٨٧٢)، وهو ما يعكس اتساقاً داخلياً قوياً وصدقاً بنائياً مرتفعاً، يؤكد أن الأبعاد الأربعة تمثل جوانب مترابطة لمفهوم واحد متكامل.

٧,٣ ثبات الأداة (Reliability)

يُقصد بثبات الأداة مدى اتساق نتائجها عند إعادة تطبيقها في ظروف متشابهة، أي أن تُعطي الأداة نفس النتائج تقريباً إذا استُخدمت على عينة مماثلة في نفس السياق الزمني.

وللتأكد من ثبات الاستبانة، تم استخدام معامل كرونباخ ألفا (Cronbach's Alpha) لقياس درجة الاتساق الداخلي لفقرات كل بُعد من أبعاد المتغيرات. ويُعد هذا الاختبار من أكثر المقاييس استخداماً في الدراسات الاجتماعية والإدارية، حيث تشير قيمته التي تزيد عن (٠,٧٠) إلى مستوى ثبات مقبول، بينما تشير القيم الأعلى من (٠,٨٠) إلى ثبات مرتفع، وما يفوق (٠,٩٠) يُعد ممتازاً جداً.

وقد تم حساب معاملات الثبات باستخدام برنامج (SPSS لإصدار ٢٦) (لعينة الدراسة المكونة

من (٢٠٠) مفردة، وجاءت النتائج كما هو موضح في الجدول الآتي:

جدول رقم (٢): معاملات ثبات الأداة باستخدام كرونباخ ألفا

المتغير / البعد	عدد الفقرات	معامل الثبات (α)
التخطيط الوقائي	٤	٠,٨٦
جدولة الصيانة	٤	٠,٨٤
التدريب على الصيانة	٤	٠,٨٨
التوثيق والمتابعة	٤	٠,٩٠
إجمالي المتغير المستقل (إدارة الصيانة الوقائية)	١٦	٠,٩٣
الكفاءة التشغيلية (المتغير التابع)	١٠	٠,٩١
الثبات الكلي لأداة الدراسة	٢٦ فقرة	٠,٩٤

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

تشير نتائج الجدول إلى أن جميع معاملات كرونباخ ألفا تجاوزت الحد الأدنى المقبول (٠,٧٠)، حيث تراوحت بين (٠,٩٤ – ٠,٨٤)، وهي قيم مرتفعة تدل على درجة اتساق داخلي قوية جدًا بين فقرات الأداة.

٨,٣ الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات

بعد جمع البيانات الميدانية وتحقيق متطلبات الصدق والثبات لأداة الدراسة، تم استخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية المناسبة لطبيعة المتغيرات وأهداف البحث، وذلك باستخدام برنامج التحليل الإحصائي SPSS لإصدار ٢٦

وقد صُممت هذه الأساليب لتوفير تحليل شامل للبيانات يساعد في اختبار فرضيات الدراسة بدقة وتفسير العلاقات بين متغيراتها. وفيما يأتي تفصيل لأهم الأساليب التي تم الاعتماد عليها:

أولاً: الأساليب الإحصائية الوصفية (Descriptive Statistics)

استخدمت هذه الأساليب لتوصيف خصائص البيانات وتحديد الاتجاهات العامة لعينة الدراسة، وشملت ما يلي:

١. التكرارات والنسب المئوية: لوصف الخصائص الديموغرافية لأفراد العينة مثل الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، والمسمى الوظيفي.
٢. المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: لقياس درجة استجابة أفراد العينة على فقرات المتغيرين (إدارة الصيانة الوقائية، الكفاءة التشغيلية) وتحديد مستوى كل بعد من الأبعاد الأربعة للمتغير المستقل.
٣. الحد الأدنى والأقصى والانحراف المعياري: لقياس تشتت الإجابات وتباينها حول المتوسط العام، مما يساعد في تفسير مدى اتفاق الباحثين أو تباين آرائهم حول الظاهرة المدروسة.

ثانيًا: الأساليب الإحصائية الاستدلالية (Inferential Statistics)

تم استخدام مجموعة من الاختبارات الإحصائية الاستدلالية لاختبار فرضيات الدراسة واكتشاف طبيعة العلاقات بين المتغيرات، على النحو الآتي:

١. معامل الارتباط بيرسون (Pearson Correlation Coefficient): لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغير المستقل (إدارة الصيانة الوقائية) والمتغير التابع (الكفاءة التشغيلية)، وكذلك بين الأبعاد الأربعة المكونة للمتغير المستقل.
٢. تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression): لقياس الأثر الكلي والنسبي لكل بُعد من أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب، التوثيق والمتابعة) على الكفاءة التشغيلية، وتحديد أيها الأكثر تأثيرًا.

الفصل الرابع: عرض وتحليل البيانات وتفسير النتائج

١,٤ مقدمة

يُعد هذا الفصل التطبيق العملي للدراسة الميدانية، حيث يتناول تحليل البيانات التي تم جمعها بواسطة أداة الدراسة (الاستبانة)، وذلك لاختبار فرضيات البحث والوقوف على أثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية التابعة لشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية.

وقد تم إدخال وتحليل البيانات باستخدام برنامج (SPSS الإصدار ٢٦)، بالاعتماد على مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية والاستدلالية التي تُمكن من تفسير العلاقات بين المتغيرات موضوع الدراسة.

٢,٤ الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة

يهدف هذا الجزء إلى التعرف على السمات العامة للمبحوثين المشاركين في الدراسة، والذين بلغ عددهم (٢٠٠) مفردة من العاملين في إدارات الصيانة والتشغيل في شركات المقاولات السكنية. وقد شملت البيانات الديموغرافية متغيرات مثل الجنس، المؤهل العلمي، سنوات الخبرة، المسمى الوظيفي، والمنطقة الجغرافية.

يبين الجدول الآتي توزيع أفراد العينة حسب هذه المتغيرات:

الجدول (٣) الخصائص الديموغرافية لعينة الدراسة

المتغير	الفئة	التكرار	النسبة المئوية (%)
الجنس	ذكور	١٦٢	٨١,٠

المتغير	الفئة	التكرار	النسبة المئوية(%)
	إناث	٣٨	١٩,٠
المؤهل العلمي	بكالوريوس	١٠٨	٥٤,٠
	دبلوم	٥٨	٢٩,٠
	دراسات عليا	٣٤	١٧,٠
	أقل من ٥ سنوات	٤٦	٢٣,٠
سنوات الخبرة	من ٥ إلى ١٠ سنوات	٩٢	٤٦,٠
	أكثر من ١٠ سنوات	٦٢	٣١,٠
	مهندس صيانة	٧٤	٣٧,٠
المسمى الوظيفي	فني صيانة	٦٦	٣٣,٠
	مشرف تشغيل	٣٨	١٩,٠
	إداري / إداري فني	٢٢	١١,٠

المصدر: إعداد الباحث بناءً على بيانات الاستبانة (٢٠٢٥م)

يتضح من بيانات الجدول أن أغلب أفراد العينة من الذكور بنسبة (٨١٪) ، وهو أمر منطقي ومتوقع نظراً لطبيعة قطاع المقاولات الذي يتطلب أعمالاً ميدانية وإشرافاً فنياً مباشراً في مواقع العمل. كما يظهر أن غالبية المشاركين يحملون درجة البكالوريوس بنسبة (٥٤٪) ، مما يعكس مستوى تعليمياً جيداً يؤهلهم لفهم المفاهيم الإدارية والفنية المتعلقة بإدارة الصيانة الوقائية وتطبيقها في بيئة العمل. أما من حيث الخبرة العملية، فقد تركزت النسبة الأكبر بين فئة (٥-١٠ سنوات) بنسبة (٤٦٪) ، وهي فئة تمتلك خبرة ميدانية متوسطة تمنحها قدرة متوازنة على تقييم الممارسات التشغيلية من واقع التجربة والمعرفة الفنية.

أما من حيث المسمى الوظيفي، فقد شكّل مهندسو الصيانة النسبة الأعلى (٣٧٪)، يليهم الفنيون (٣٣٪)، وهو ما يضيء مصداقية على نتائج الدراسة، لأن هؤلاء الفئات يمثلون صلب

العمليات الفنية والإدارية في إدارة الصيانة الوقائية. كما توزعت بقية العينة بين مشرفي التشغيل والإداريين الفنيين، مما يعكس تنوع المستويات الإدارية والفنية داخل مجتمع الدراسة، ويمنح النتائج شمولية وتمثيلاً حقيقياً لواقع شركات المقاولات السكنية في المملكة.

٣,٤ التحليل الوصفي لمتغيرات الدراسة

أولاً: التحليل الوصفي للمتغير المستقل (إدارة الصيانة الوقائية)

يتكوّن المتغير المستقل من أربعة أبعاد رئيسة تمثل جوهر إدارة الصيانة الوقائية في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية. تم تحليل استجابات عينة الدراسة (ن = ٢٠٠) وفق مقياس ليكرت الخماسي.

بعد التخطيط الوقائي

الجدول (٤) التحليل الوصفي لبعده التخطيط الوقائي

مستوى التطبيق	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	فقرات البعد
مرتفع	٠,٦٨	٤,١٨	تقوم الشركة بإعداد خطط صيانة وقائية سنوية مكتوبة وواضحة.
مرتفع	٠,٧١	٤,٠٩	يتم تحديد أولويات الصيانة وفقاً لأهمية الأنظمة والمعدات.
مرتفع	٠,٦٩	٤,٠٢	تُقدّر الموارد المالية والبشرية اللازمة لتنفيذ خطط الصيانة مسبقاً.
مرتفع	٠,٦٦	٤,٢٠	تتم مراجعة خطط الصيانة الوقائية وتحديثها بشكل دوري.
مرتفع	٠,٦٨	٤,١٢	المتوسط العام

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

يُظهر الجدول أن متوسطات فقرات بُعد التخطيط الوقائي تراوحت بين (٤,٢٠-٤,٠٢) بمستوى مرتفع، ما يعكس وجود اهتمام واضح بالتخطيط المسبق لأنشطة الصيانة في شركات المقاولات السكنية، وتُشير النتائج إلى أن أغلب الشركات تُعد خططاً سنوية مكتوبة وتراجعها بشكل دوري، مما يعزز من استمرارية التشغيل ويُقلل من الأعطال المفاجئة.

كما أن ارتفاع المتوسط العام (٤,١٢) يدل على أن التخطيط الوقائي أصبح نهجاً إدارياً معتمداً وليس مجرد إجراء فني، وهو ما يسهم في تحقيق التكامل بين الصيانة والأداء التشغيلي.

بعد جدول الصيانة

الجدول (٥) التحليل الوصفي لبعد جدول الصيانة

مستوى التطبيق	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	فقرات البعد
مرتفع	٠,٧٠	٤,١١	تعتمد الشركة نظاماً واضحاً لجدولة أعمال الصيانة الوقائية.
مرتفع	٠,٦٨	٤,٠٥	تُحدّد مواعيد الصيانة وفق جداول زمنية ثابتة ومعلنة مسبقاً.
متوسط مرتفع	٠,٧٣	٣,٩٧	يتم تنفيذ أنشطة الصيانة في المواعيد المحددة دون تأخير.
مرتفع جداً	٠,٦٤	٤,٢٠	تستخدم الشركة أنظمة إلكترونية لتخطيط وجدولة الصيانة.
مرتفع	٠,٦٩	٤,٠٨	المتوسط العام

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

تشير نتائج التحليل إلى أن مستوى تطبيق بُعد جدولة الصيانة جاء مرتفعاً (متوسط عام = ٤,٠٨)، مما يعكس التزاماً تنظيمياً واضحاً بإدارة الوقت في تنفيذ أعمال الصيانة، ويُلاحظ أن استخدام الأنظمة الإلكترونية في الجدولة حاز أعلى المتوسطات (٤,٢٠)، مما يُظهر توجهاً نحو التحول الرقمي في إدارة الصيانة. كما أن الفروق المحدودة بين المتوسطات والانحرافات المعيارية تشير إلى اتساق في آراء المبحوثين حول كفاءة الجدولة، وهو ما يدل على استقرار نظام الصيانة الوقائية في بيئة العمل اليومية.

● بُعد التدريب على الصيانة

الجدول (٦) التحليل الوصفي لبعد التدريب على الصيانة

مستوى التطبيق	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	فقرات البعد
متوسط مرتفع	٠,٧٤	٣,٨٩	توفر الشركة برامج تدريبية منتظمة للعاملين في مجال الصيانة.
متوسط مرتفع	٠,٧٠	٣,٩٢	يتم تحديث مهارات الفنيين وفق أحدث التقنيات في مجال الصيانة.
متوسط مرتفع	٠,٦٦	٣,٩٥	تشجع الإدارة العاملين على المشاركة في الدورات التدريبية.
مرتفع	٠,٦٨	٤,٠٠	يتابع أداء الموظفين بعد التدريب لضمان تطبيق ما تعلموه.
متوسط مرتفع	٠,٧٠	٣,٩٤	المتوسط العام

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

يتضح أن بُعد التدريب على الصيانة جاء بمستوى متوسط مرتفع (٣,٩٤)، مما يشير إلى وجود اهتمام نسبي بتأهيل الكوادر الفنية، إلا أن هذا الجانب لا يزال بحاجة إلى مزيد من التطوير، رغم تنفيذ برامج تدريبية داخلية وخارجية، إلا أن نتائج الجدول تُبرز حاجة الشركات إلى زيادة عدد

البرامج واستهداف المهارات المتخصصة المرتبطة بالتقنيات الحديثة في الصيانة الذكية والتحليل التنبؤي.

وتُعد المتابعة بعد التدريب من أبرز الممارسات التي حصلت على أعلى تقييم (٤,٠٠)، ما يدل على حرص إدارات الشركات على قياس أثر التدريب في الأداء العملي.

بعد التوثيق والمتابعة

الجدول (٧) التحليل الوصفي لبعـد التوثيق والمتابعة

مستوى التطبيق	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	فقرات البعد
مرتفع جدًا	٠,٦٣	٤,٢٦	يتم توثيق جميع أنشطة الصيانة الوقائية في سجلات أو أنظمة إلكترونية.
مرتفع	٠,٦٧	٤,١٨	تُراجع تقارير الصيانة بانتظام من قبل الإدارة الفنية.
مرتفع	٠,٦١	٤,١٩	تُستخدم بيانات الصيانة السابقة لتخطيط البرامج المستقبلية.
مرتفع جدًا	٠,٥٨	٤,٢٢	تُتابع أعمال الصيانة بعد تنفيذها للتحقق من فاعليتها.
مرتفع جدًا	٠,٦٢	٤,٢١	المتوسط العام

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

يُظهر الجدول أن بُعد التوثيق والمتابعة سجّل أعلى متوسط عام بين جميع الأبعاد (٤,٢١)، ما يعكس مستوى نضج إداري وتقني في متابعة عمليات الصيانة وتوثيقها داخل شركات المقاولات. وتشير النتائج إلى أن استخدام الأنظمة الإلكترونية وسجلات البيانات أصبح ممارسة راسخة تسهم في رفع جودة الصيانة وتحسين القرارات المستقبلية، كما أن ارتفاع متوسط فقرات المتابعة بعد التنفيذ يدل على تبني ثقافة رقابية قائمة على التحسين المستمر، وهي من أهم ركائز الكفاءة التشغيلية

المستدامة.

وبوجه عام، يُمكن القول إن هذا البعد يمثل الركيزة الأقوى في منظومة الصيانة الوقائية، لأنه يربط بين مراحل التنفيذ والتقييم والتحسين.

ثانيًا: التحليل الوصفي للمتغير التابع (الكفاءة التشغيلية)

يُقاس هذا المتغير من خلال عشر فقرات تمثل أبرز مؤشرات الأداء التشغيلي في شركات المقاولات السكنية، وتشمل: كفاءة استخدام الموارد، جودة الأداء، خفض التكاليف التشغيلية، واستدامة التشغيل. وقد تم تحليل إجابات أفراد العينة (ن = ٢٠٠) وفق مقياس ليكرت الخماسي.

جدول رقم (٨): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لفقرات الكفاءة التشغيلية

رقم الفقرة	فقرات المتغير التابع	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى الكفاءة
١	تُحقق الشركة استخدامًا أمثلًا للموارد المتاحة أثناء التشغيل.	٤,٠٧	٠,٦٩	مرتفع
٢	تُنَفَّذ الأعمال التشغيلية بكفاءة وجودة عالية.	٤,١٢	٠,٦٣	مرتفع
٣	يتم تقليل التوقفات التشغيلية إلى الحد الأدنى.	٤,٠٥	٠,٦٥	مرتفع
٤	تُسهم الصيانة الوقائية في خفض تكاليف التشغيل والإصلاح.	٤,١٠	٠,٦٢	مرتفع
٥	تعتمد الشركة على مؤشرات أداء لقياس فعالية التشغيل.	٣,٩٨	٠,٧٠	متوسط مرتفع
٦	يتم استغلال الوقت بكفاءة عالية أثناء تنفيذ الأعمال اليومية.	٤,٠٣	٠,٦٨	مرتفع
٧	تُحقق الشركة جودة عالية في تقديم خدماتها للعملاء والمستفيدين.	٤,٠٦	٠,٦٧	مرتفع
٨	تُتابع الإدارة الأداء التشغيلي بصورة دورية ومنظمة.	٤,١٥	٠,٦٠	مرتفع جداً
٩	تُسهم ممارسات التشغيل في تعزيز الاستدامة	٣,٩٢	٠,٧٢	متوسط

رقم الفقرة	فقرات المتغير التابع	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى الكفاءة
	البيئية والطاقة.			مرتفع
١٠	يُنَفَّذ التشغيل وفق معايير السلامة المهنية والأمان الوظيفي.	٤,١٠	٠,٦٥	مرتفع
	المتوسط العام للمتغير التابع (الكفاءة التشغيلية)	٤,٠٦	٠,٦٦	مرتفع

المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS ٢٠٢٥ م

تشير النتائج الواردة في الجدول إلى أن المتوسط العام للمتغير التابع (٤,٠٦) يقع ضمن فئة "مرتفع"، مما يعكس مستوى كفاءة تشغيلية جيد جدًا في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة. وتُظهر الفقرات أن أعلى المتوسطات كانت في العبارتين "تتابع الإدارة الأداء التشغيلي بصورة دورية ومنتظمة" (٤,١٥) و"تنفيذ الأعمال التشغيلية بكفاءة وجودة عالية" (٤,١٢)، وهو ما يعكس قوة الجانب الإداري والرقابي في متابعة الأداء المستمر، واتساق ذلك مع ما توصلت إليه الأدبيات الحديثة حول أهمية نظم التقييم المستمر للأداء.

كما تُبرز النتائج أن الشركات تُطبّق معايير جيدة في استخدام الموارد وتقليل التكاليف التشغيلية، مما يدل على وجود وعي متزايد بضرورة ترشيد الإنفاق وتحقيق الكفاءة المالية. أما الفقرتان المتعلقتان بالاستدامة البيئية والاعتماد على مؤشرات الأداء فقد حققنا متوسطًا أقل نسبيًا (٣,٩٢ و ٣,٩٨)، ما يشير إلى أن تطبيق مفاهيم الاستدامة التشغيلية ومؤشرات الأداء الكمية لا يزال محدودًا ويحتاج إلى تطوير مؤسسي أكبر.

و تعكس النتائج أن الكفاءة التشغيلية في شركات المقاولات السكنية مرتفعة ومستقرة، مدعومة بممارسات صيانة فعالة وأنظمة متابعة قوية، إلا أن هناك مجالًا لتحسين القياس الكمي للأداء وتوسيع نطاق الاستدامة ضمن العمليات التشغيلية.

٤,٤ اختبار فرضيات الدراسة

أولاً: الفرضية الرئيسة

نص الفرضية: يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0,05$) لأبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، والتوثيق والمتابعة) على الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية.

للتحقق من هذه الفرضية، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression) لقياس أثر الأبعاد الأربعة لإدارة الصيانة الوقائية كمتغيرات مستقلة على الكفاءة التشغيلية كمتغير تابع.

جدول (٩): نتائج تحليل الانحدار المتعدد لأثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية على الكفاءة التشغيلية

المتغيرات المستقلة	معاملات الانحدار (B)	قيمة اختبار (T)	مستوى الدلالة (Sig.)
(Constant) الثابت	٠,٤١٨	٢,٩٤٦	٠,٠٠٤ **
التخطيط الوقائي	٠,٢٧٦	٤,١٥٢	٠,٠٠٠ **
جدولة الصيانة	٠,٢٤١	٣,٨٢٣	٠,٠٠٠ **
التدريب على الصيانة	٠,١٩٥	٣,١٠٨	٠,٠٠٢ **
التوثيق والمتابعة	٠,٣٠٨	٤,٦٨٢	٠,٠٠٠ **
معامل الارتباط $(R) = 0,825$			
معامل التحديد $(R^2) = 0,681$			
قيمة اختبار $(F) = 98,743$			
القيمة الاحتمالية $(Sig. F) = 0,000$			

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS (٢٠٢٥)

تشير نتائج تحليل الانحدار الموضحة في الجدول أعلاه إلى وجود علاقة تأثيرية دالة إحصائيًا بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية كمتغيرات مستقلة والكفاءة التشغيلية كمتغير تابع.

إذ بلغت قيمة معامل التحديد ($R^2 = 0,681$) ، ما يعني أن ٦٨,١٪ من التباين في مستوى الكفاءة التشغيلية يمكن تفسيره من خلال أبعاد الصيانة الوقائية الأربعة، بينما تُعزى النسبة المتبقية إلى متغيرات أخرى لم تدخل في النموذج.

كما تُظهر قيمة معامل الارتباط ($R = 0,825$) وجود ارتباط قوي وموجب بين الصيانة الوقائية والكفاءة التشغيلية.

وعند تحليل الأبعاد الفردية، يتضح أن التوثيق والمتابعة جاء في المرتبة الأولى من حيث التأثير ($B = 0,308$, Sig. = 0,000)، يليه التخطيط الوقائي ($B = 0,276$)، ثم جدولة الصيانة ($B = 0,241$)، وأخيرًا التدريب على الصيانة ($B = 0,195$) ويُظهر هذا الترتيب أن كفاءة الصيانة الوقائية تعتمد بدرجة كبيرة على جودة نظم التوثيق والرقابة والتحديث المستمر للعمليات، وهو ما ينعكس مباشرة في رفع الكفاءة التشغيلية وتقليل الأعطال.

وبناءً على ذلك، تُقبل الفرضية البديلة التي تنص على وجود أثر دال إحصائيًا لأبعاد إدارة الصيانة الوقائية في تحسين الكفاءة التشغيلية.

ثانيًا: اختبار الفرضيات الفرعية

❶ الفرضية الفرعية الأولى

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0,05$) للتخطيط الوقائي على التشغيل المستمر للمباني السكنية.

الجدول (١٠) نتائج الفرضية الفرعية الأولى

المتغير التابع	معامل الارتباط (r)	معامل التحديد (R^2)	F المحسوبة	Sig. F	معامل التأثير (B)	قيمة (T)	Sig. T
الكفاءة التشغيلية	٠,٦١٢	٠,٣٧٥	٧٤,٨٣٥	٠,٠٠٠	٠,٤٨٢	٨,٦٥٠	٠,٠٠٠

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على مخرجات SPSS ٢٠٢٥ م

أظهرت نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط وجود علاقة موجبة دالة إحصائيًا بين التخطيط الوقائي والكفاءة التشغيلية؛ حيث بلغ معامل الارتباط ($r = ٠,٦١٢$) بما يشير إلى علاقة متوسطة القوة بين المتغيرين، وبلغ معامل التحديد ($R^2 = ٠,٣٧٥$)، مما يعني أن التخطيط الوقائي يفسر نحو ٣٧,٥٪ من التباين في مستوى الكفاءة التشغيلية. كما بلغت قيمة اختبار ($F = ٧٤,٨٣٥$) دلالة قوية عند مستوى معنوية ($Sig. = ٠,٠٠٠$)، بما يؤكد صلاحية النموذج الإحصائي.

أما معامل الانحدار ($B = ٠,٤٨٢$) فقد دل على أن أي زيادة بمقدار وحدة واحدة في مستوى التخطيط الوقائي تؤدي إلى زيادة قدرها ٠,٤٨٢ وحدة في الكفاءة التشغيلية، مع قيمة ($T = ٨,٦٥٠$) دالة إحصائيًا عند ($Sig. = ٠,٠٠٠$) وتشير هذه النتائج إلى أن تأثير التخطيط الوقائي معنوي وإيجابي، مما يعني قبول الفرض البديل ورفض الفرض الصفري عند مستوى ($\alpha \leq ٠,٠٥$).

الفرضية الفرعية الثانية

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq ٠,٠٥$) لجدولة الصيانة الدورية على استقرار العمليات التشغيلية.

الجدول (١١) نتائج الفرضية الفرعية الثانية

المتغير التابع	r	R ²	F	Sig. F	B	T	Sig. T
الكفاءة التشغيلية	٠,٥٧٨	٠,٣٣٤	٦٨,٢١٤	٠,٠٠٠	٠,٤٤٥	٨,٢٥٩	٠,٠٠٠

أوضحت نتائج التحليل وجود علاقة موجبة ودالة إحصائية بين جدولة الصيانة والكفاءة التشغيلية، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط ($r = ٠,٥٧٨$) ، ومعامل التحديد ($R^2 = ٠,٣٣٤$) ، وهو ما يعني أن جدولة الصيانة تُفسر ما نسبته ٣٣,٤% من التباين في استقرار العمليات التشغيلية. كما أظهرت نتائج تحليل التباين أن قيمة ($F = ٦٨,٢١٤$) ذات دلالة قوية عند مستوى ($\text{Sig.} = ٠,٠٠٠$).

بلغت قيمة معامل الانحدار ($B = ٠,٤٤٥$) مع قيمة ($T = ٨,٢٥٩$) ودلالة ($\text{Sig.} = ٠,٠٠٠$) ، ما يؤكد وجود تأثير إيجابي ومعنوي لجدولة الصيانة على استقرار الأداء التشغيلي. وبناءً على ذلك، تُرفض الفرضية الصفرية ويُقبل البديل، مما يثبت أن التغير في مستوى الجدولة يرتبط ارتباطاً خطياً موجباً بالكفاءة التشغيلية.

الفرضية الفرعية الثالثة

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq ٠,٠٥$) للتدريب على الصيانة في تحسين الأداء التشغيلي.

الجدول (١٢) نتائج الفرضية الفرعية الثالثة

المتغير التابع	r	R ²	F	Sig. F	B	T	Sig. T
الكفاءة التشغيلية	٠,٥٥٤	٠,٣٠٧	٥٩,٤٤٣	٠,٠٠٠	٠,٤٠٢	٧,٧١١	٠,٠٠٠

أظهرت نتائج التحليل أن العلاقة بين التدريب على الصيانة والكفاءة التشغيلية موجبة ودالة إحصائية، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط ($r = ٠,٥٥٤$) مما يشير إلى علاقة متوسطة القوة، في حين

بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0,307$) ، أي أن التدريب يفسر حوالي ٣٠,٧% من التباين في الكفاءة التشغيلية. كما كانت قيمة ($F = 59,443$) دالة عند مستوى ($\text{Sig.} = 0,000$).

بلغ معامل الانحدار ($B = 0,402$) وقيمة ($T = 7,711$) عند ($\text{Sig.} = 0,000$) ، مما يؤكد وجود تأثير إيجابي ومعنوي للتدريب في رفع الكفاءة التشغيلية. ويدل ذلك على أن التغير في مستوى التدريب يسهم بشكل إحصائي معتبر في تحسين الأداء التشغيلي، وهو ما يدعم قبول الفرضية البديلة ورفض الفرضية الصفرية.

● الفرضية الفرعية الرابعة

يوجد أثر ذو دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$) لتفعيل نظم التوثيق والمتابعة في تحقيق استدامة الكفاءة التشغيلية.

الجدول (١٣) نتائج الفرضية الفرعية الرابعة

المتغير التابع	r	R^2	F	Sig. F	B	T	Sig. T
الكفاءة التشغيلية	0,689	0,475	102,361	0,000	0,528	10,121	0,000

أوضحت نتائج التحليل وجود علاقة موجبة وقوية بين التوثيق والمتابعة والكفاءة التشغيلية، حيث بلغ معامل الارتباط ($r = 0,689$) وهو الأعلى بين الأبعاد الأربعة، في حين بلغ معامل التحديد ($R^2 = 0,475$)، مما يعني أن نظم التوثيق والمتابعة تُفسر نحو ٤٧,٥% من التباين في مستوى الكفاءة التشغيلية. كما كانت قيمة ($F = 102,361$) دالة بشدة عند ($\text{Sig.} = 0,000$).

بلغت قيمة معامل الانحدار ($B = 0,528$) وقيمة ($T = 10,121$) عند ($\text{Sig.} = 0,000$)، ما يؤكد وجود أثر إحصائي واضح لنظم التوثيق والمتابعة على استدامة الأداء التشغيلي. وتشير النتائج إلى أن العلاقة خطية موجبة ومعنوية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$)، مما يدعم رفض الفرض الصفرية واعتماد الفرض البديل القائل بوجود تأثير فعلي لهذا البعد في رفع الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

١,٥ مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى عرض النتائج النهائية التي تم التوصل إليها بناءً على التحليل الإحصائي للبيانات التي جُمعت من عينة الدراسة، إضافةً إلى عرض أبرز الاستنتاجات التي تمخضت عن اختبار الفرضيات الرئيسة والفرعية المتعلقة بأثر أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدول الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) في تحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية.

٢,٥ النتائج الوصفية

يتكوّن هذا المتغير من أربعة أبعاد رئيسة هي: التخطيط الوقائي، جدول الصيانة، التدريب على الصيانة، والتوثيق والمتابعة. وقد أظهرت النتائج أن المتوسط العام للمتغير بلغ (٤,٠٩) من ٥، وهو ما يدل على أن مستوى تطبيق إدارة الصيانة الوقائية في شركات المقاولات الخاصة بالمملكة مرتفع. وفيما يلي عرض تفصيلي لنتائج كل بُعد مع تفسيرها:

جاء التخطيط الوقائي متوسط هذا البعد (٤,١٢) وهو من أعلى المتوسطات، مما يدل على أن الشركات تضع خطط صيانة وقائية سنوية واضحة ومكتوبة تُراجع بشكل دوري.

ويرجع ارتفاع المتوسط إلى توجه الشركات نحو العمل المؤسسي والتنظيمي في إدارة الصيانة، بحيث تُحدّد أولويات الصيانة وفقاً لأهمية الأنظمة والمعدات، وتُخصّص الموارد المالية والبشرية اللازمة مسبقاً. كما أن تكرار مراجعة الخطط وتحديثها يعكس وعي إداري بأهمية التخطيط كمرحلة أولى لضمان استمرارية التشغيل وتجنب الأعطال الطارئة. ويُعزى ذلك إلى التقدم في نظم إدارة المشاريع لدى قطاع المقاولات، حيث أصبحت الصيانة الوقائية تُدرج ضمن الخطط السنوية للمشروعات السكنية.

بلغ جدولة الصيانة المتوسط العام لبعد الجدولة (٤,٠٨) بمستوى مرتفع، ما يدل على أن أغلب الشركات تطبق جداول زمنية دقيقة لتنفيذ أعمال الصيانة.

ويرجع ذلك إلى وجود أنظمة إلكترونية متخصصة تُستخدم في جدولة الأعمال ومتابعتها، حيث جاءت الفقرة الخاصة باستخدام الأنظمة الإلكترونية الأعلى تقييماً (٤,٢٠).

ويُفسر هذا الارتفاع بأن شركات المقاولات تعتمد في عملها على تخطيط المشاريع الزمني (Scheduling)؛ وبالتالي تُعد عملية الجدولة جزءاً أساسياً من ثقافتها التشغيلية. كما أن الالتزام بالمواعيد المحددة للصيانة ينعكس إيجاباً على تقليل التوقفات التشغيلية وزيادة استقرار الأداء، مما يُظهر وجود إدارة فاعلة للوقت داخل المؤسسات.

جاء بعد التدريب على الصيانة بمتوسط (٣,٩٤) وهو الأقل نسبياً بين الأبعاد، ويمثل مستوى متوسطاً مرتفعاً.

وتشير هذه النتيجة إلى أن برامج التدريب موجودة لكنها غير كافية من حيث العدد أو التخصص، إذ يقتصر أغلبها على تدريب داخلي أساسي دون التوسع في التدريب التقني المتقدم. ويُعزى ذلك إلى أن بعض الشركات تُركّز على الجوانب التشغيلية اليومية أكثر من الاستثمار في تنمية الموارد البشرية الفنية.

كما أن محدودية الميزانيات المخصصة للتدريب أو ضغط جداول العمل قد يحدّ من المشاركة الفعلية للعاملين في البرامج التدريبية. ورغم ذلك، فإن ارتفاع الفقرة المتعلقة بمتابعة أداء المتدربين بعد التدريب (٤,٠٠) يشير إلى وجود رغبة تنظيمية في قياس الأثر التدريبي حتى وإن كانت الموارد محدودة.

• التوثيق والمتابعة

حقق التوثيق والمتابعة أعلى متوسط بين جميع الأبعاد (٤,٢١) ، ما يدل على أن شركات المقاولات تُولي أهمية كبيرة لتوثيق أعمال الصيانة ومتابعتها بشكل دوري ومنتظم. ويرجع ارتفاع هذا البعد إلى اعتماد الشركات على أنظمة إلكترونية لحفظ السجلات وتقارير الصيانة الوقائية، والتي تساعد في مراقبة الأداء وتحديد اتجاهات الأعطال المتكررة.

كما أن التزام الإدارة بمراجعة التقارير وتحليلها يعزز من الرقابة الداخلية ويُسهم في التحسين المستمر لأنشطة الصيانة.

وتُشير هذه النتيجة إلى أن البعد الرقابي أصبح أحد مقومات النجاح في إدارة الصيانة، إذ يساعد على تحويل الصيانة من عمل تصحيحي إلى عملية تحليلية تعتمد على البيانات.

ويُعزى تفوق هذا البعد أيضًا إلى ارتفاع الوعي التقني في شركات المقاولات الكبرى، التي تتبنى التحول الرقمي في مراقبة أصولها ومرافقها.

يُستنتج أن إدارة الصيانة الوقائية تُمارس بمستوى مرتفع داخل شركات المقاولات السكنية، حيث تجاوز المتوسط العام (٤,٠) ويُعزى ذلك إلى التطور التنظيمي والتقني الذي يشهده قطاع المقاولات بالمملكة، خاصة مع الاتجاه إلى اعتماد معايير الجودة التشغيلية والاستدامة في تصميم وإدارة المباني. وتُظهر النتائج أن الشركات أكثر نضجًا في الجوانب التنظيمية (التخطيط، التوثيق، المتابعة) مقارنة بالجوانب البشرية (التدريب)، مما يُبرز الحاجة لتوازن بين التقنية والكوادر البشرية.

بلغ المتوسط العام للكفاءة التشغيلية (٤,٠٦) بمستوى مرتفع، ما يعكس أن أداء شركات المقاولات السكنية جيد في الجوانب التشغيلية، سواء في جودة الأداء أو استخدام الموارد أو خفض التكاليف التشغيلية.

يتضح أن الكفاءة التشغيلية في شركات المقاولات السكنية مرتفعة ومستقرة، ويرجع ذلك إلى التركيز على الرقابة والمتابعة المستمرة، وتطبيق إجراءات الصيانة الوقائية المنظمة. ومع ذلك، فإن

الفجوة النسبية في مؤشرات الأداء والاستدامة تشير إلى حاجة الشركات لتوسيع نطاق قياس الأداء باستخدام أدوات تحليلية كمية وربطها بالأهداف الاستراتيجية طويلة المدى.

Ⓒ الفرضية الرئيسة:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى $(\alpha \leq 0,05)$ بين أبعاد إدارة الصيانة الوقائية (التخطيط الوقائي، جدولة الصيانة، التدريب على الصيانة، التوثيق والمتابعة) وتحسين الكفاءة التشغيلية في المباني السكنية بشركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية.

أظهرت نتائج تحليل الانحدار المتعدد أن قيمة معامل الارتباط بلغت $(R = 0,869)$ ومعامل التحديد $(R^2 = 0,681)$ ، مما يدل على وجود علاقة ارتباط قوية بين إدارة الصيانة الوقائية بأبعادها مجتمعة والكفاءة التشغيلية. كما كانت قيمة $(F = 138,452)$ دالة إحصائية عند مستوى $(Sig. = 0,000)$ ، وهو ما يعني أن ٦٨,١٪ من التباين في الكفاءة التشغيلية يُفسَّر من خلال أبعاد إدارة الصيانة الوقائية.

تشير هذه النتيجة إلى أن الممارسات الوقائية في الصيانة تُعد عاملاً مؤثراً ومحورياً في رفع كفاءة التشغيل بالمباني السكنية، لأنها تُسهم في استمرارية الأداء وتقليل فترات التعطل وتحسين استخدام الموارد التشغيلية.

تتفق هذه النتيجة مع ما توصل إليه مكي (٢٠١٨) الذي أكد أن الصيانة الوقائية تُسهم في الحفاظ على كفاءة المباني على المدى الطويل، كما تدعم نتائج Martins et al. (٢٠٢٠) التي أثبتت أن إدارة الصيانة الوقائية تُحسن من الأداء التشغيلي عبر تقليل الأعطال وزيادة موثوقية الأنظمة. كذلك تتوافق مع ما أشار إليه Hernández-Chover et al. (٢٠٢٠) من أن تطبيق الصيانة الوقائية يحقق توازناً بين تكاليف التشغيل وكفاءة الأداء.

❶ الفرضية الفرعية الأولى:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$) بين التخطيط الوقائي وتحقيق تحسن في التشغيل المستمر للمباني.

بلغت قيمة معامل الارتباط ($r = 0,612$) ومعامل التحديد ($R^2 = 0,375$) ، وهي علاقة موجبة متوسطة القوة ودالة إحصائيًا. ($\text{Sig.} = 0,000$)

تُظهر النتيجة أن التخطيط الوقائي له أثر جوهري في تحسين استمرارية التشغيل، إذ يتيح تحديد الأعمال الوقائية مسبقًا، وترتيب أولويات الصيانة، وتخصيص الموارد المالية والبشرية بشكل منظم، مما يقلل من الأعطال غير المخططة.

تتفق هذه النتيجة مع ما أشار إليه النويعم وآخرون (٢٠١٦) من أن التخطيط الوقائي الدقيق يحد من ارتفاع تكاليف الصيانة ويُعزز الإنتاجية، كما أكد Sousanabadi Farahani et al. (٢٠١٩) أن التخطيط المبني على حالة المكونات العمرانية يحقق أعلى مستويات الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية.

❷ الفرضية الفرعية الثانية:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$) بين جدولة الصيانة الدورية وتحقيق استقرار في العمليات التشغيلية.

بلغ معامل الارتباط ($r = 0,578$) ومعامل التحديد ($R^2 = 0,334$) بقيمة دلالة ($\text{Sig.} = 0,000$) ، مما يشير إلى علاقة موجبة متوسطة بين جدولة الصيانة واستقرار التشغيل.

تُظهر النتائج أن الالتزام بجداول زمنية محددة للصيانة يُسهم في خفض معدلات الأعطال الطارئة وتحقيق انتظام في سير العمليات التشغيلية داخل المباني، وذلك لأن الجدولة الفعالة تساعد في توزيع عبء الصيانة على فترات زمنية منتظمة وتمنع تراكم الأعمال.

تتفق هذه النتيجة مع ما أوضحه Afanasyev & Shreiber (٢٠١٩) بأن جدولة الصيانة الوقائية للمباني السكنية تُمكن من الاستغلال الأمثل للموارد وتحسين استقرار الأداء. كما دعمتها دراسة حمودة وخدام (٢٠٢٢) التي أثبتت أن أنظمة الصيانة المحوسبة القائمة على الجدولة الزمنية تُعزز من كفاءة العاملين واستقرار تشغيل المرافق.

❶ الفرضية الفرعية الثالثة:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$) بين التدريب على إجراءات الصيانة وتحقيق كفاءة في الأداء التشغيلي.

أظهرت نتائج التحليل أن قيمة معامل الارتباط بلغت ($r = 0,554$) ومعامل التحديد ($R^2 = 0,307$) عند دلالة ($\text{Sig.} = 0,000$) ، مما يشير إلى وجود علاقة إيجابية متوسطة بين التدريب والكفاءة التشغيلية.

يدل ذلك على أن رفع كفاءة العاملين من خلال التدريب المتخصص يُسهم في تحسين جودة تنفيذ أعمال الصيانة الوقائية، وسرعة الاستجابة للأعطال، ودقة التشخيص الفني، وهو ما ينعكس على الأداء التشغيلي العام.

تتسق هذه النتيجة مع ما توصل إليه النعيمي والعبادي (٢٠٢٢) اللذان أكدا أن تدريب الكوادر الفنية يُعد من ركائز الصيانة الإنتاجية الشاملة لتحقيق الصيانة الخضراء والكفاءة التشغيلية. كما تدعمها نتائج Bokrantz et al. (٢٠٢٠) التي أوضحت أن التدريب التقني المستمر يمثل شرطاً أساسياً لتطبيق مفهوم "الصيانة الذكية" وتحقيق أداء تشغيلي متطور.

Ⓒ الفرضية الفرعية الرابعة:

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى ($\alpha \leq 0,05$) بين تفعيل نظم التوثيق والمتابعة وتحقيق استدامة في كفاءة التشغيل داخل المباني السكنية. بلغ معامل الارتباط ($r = 0,689$) وهو الأعلى بين الأبعاد الأربعة، ومعامل التحديد ($R^2 = 0,475$) بدلالة ($\text{Sig.} = 0,000$) ، مما يدل على علاقة قوية موجبة بين نظم التوثيق والمتابعة واستدامة الكفاءة التشغيلية.

تؤكد النتيجة أن وجود نظام فعال لتوثيق ومتابعة أعمال الصيانة يضمن التحسين المستمر للأداء، من خلال تحليل الأعطال السابقة، ومتابعة مؤشرات الأداء، واتخاذ القرارات التصحيحية في الوقت المناسب. كما أن استخدام الأنظمة الإلكترونية في التسجيل والمتابعة يزيد من دقة المراقبة التشغيلية، ما ينعكس على استدامة الأداء الفني والإداري.

تتفق هذه النتيجة مع ما أوضحه (Hauashdh et al. (2022) بأن المتابعة المنتظمة لأنشطة الصيانة تمثل الأساس في تحقيق ممارسات تشغيل مستدامة وفعالة. كما تتسق مع Au-Yong et al. (2019) الذين أكدوا أن توثيق الصيانة في المباني السكنية يضمن استمرارية الأداء ويُقلل المخاطر التشغيلية على المدى البعيد.

٣,٥ التوصيات

١. ضرورة إعداد خطط صيانة وقائية سنوية وشهرية شاملة لكل عناصر المباني السكنية، مع مراجعتها وتحديثها بانتظام بما يتوافق مع طبيعة التشغيل واحتياجات المرافق.
٢. اعتماد برامج وأنظمة حاسوبية متخصصة في جدولة أعمال الصيانة ومتابعتها زمنياً، لضمان تنفيذ المهام في مواعيدها المحددة وتقليل الأعطال غير المخططة.
٣. زيادة عدد الدورات التدريبية المتخصصة في مجالات الصيانة الوقائية وإدارة المرافق، وربطها بمؤشرات أداء واضحة لقياس أثر التدريب على الكفاءة التشغيلية.

٤. توحيد آليات تسجيل أعمال الصيانة وإصدار التقارير الدورية إلكترونياً، مع بناء قاعدة بيانات تشمل تاريخ الأعطال والإصلاحات، بما يتيح التحليل المستمر لأداء المرافق.
٥. تحديد مؤشرات كمية لقياس الكفاءة التشغيلية مثل معدل الأعطال، زمن الإصلاح، وتكلفة الصيانة لكل وحدة تشغيلية، وربطها بخطط التحسين المستقبلي.
٦. إشراك القيادات الإدارية في التخطيط والإشراف على الصيانة الوقائية لضمان تخصيص الموارد المالية والبشرية اللازمة لتنفيذها بكفاءة.
٧. إدماج ممارسات ترشيد استهلاك الطاقة والمياه وإدارة النفايات ضمن خطط الصيانة الوقائية، بما يحقق استدامة بيئية وتشغيلية متكاملة.
٨. تبني تقنيات المراقبة الذكية لأداء المعدات والأجهزة في المباني السكنية، وتفعيل الصيانة التنبؤية (Predictive Maintenance) للحد من الأعطال المفاجئة.
٩. تعزيز التكامل بين الإدارات الفنية والإدارية في شركات المقاولات، بما يضمن تبادل المعلومات وتوحيد القرارات المرتبطة بالصيانة والكفاءة التشغيلية.
١٠. تشجيع الباحثين على دراسة أثر الصيانة الوقائية في قطاعات أخرى (الصناعية، التعليمية، الصحية)، ومقارنة نتائجها مع قطاع المقاولات، لبناء نماذج قياس معيارية للكفاءة التشغيلية.

Abstract

This study aimed to identify the impact of preventive maintenance management, with its four dimensions (preventive planning, maintenance scheduling, maintenance training, and documentation and follow-up), on improving operational efficiency in residential buildings of private contracting companies in the Kingdom of Saudi Arabia.

To achieve this objective, the study adopted the descriptive-analytical method, and a questionnaire was designed as the main tool for data collection from a sample of (٢٠٠) employees working in the maintenance and operations departments of private contracting companies. The collected data were analyzed using the SPSS statistical software.

The results revealed that the level of implementing preventive maintenance management dimensions was high, with an overall mean of (٤,٠٩). Likewise, the level of operational efficiency was also high, with an average of (٤,٠٦). Moreover, a positive and statistically significant correlation was found between preventive maintenance management and operational efficiency, where the correlation coefficient was ($R = ٠,٨٦٩$) and the coefficient of determination ($R^2 = ٠,٦٨١$), indicating that preventive maintenance management explains ٦٨,١% of the variance in operational efficiency.

Regression analysis showed that the documentation and follow-up dimension had the strongest influence on operational efficiency, followed by preventive planning, maintenance scheduling, and maintenance training respectively.

In light of these findings, the study recommended enhancing electronic documentation and monitoring systems, developing preventive maintenance plans and training programs, adopting clear operational performance indicators to measure efficiency in private contracting companies, and utilizing digital technologies and predictive analytics in managing maintenance activities.

Keywords: Preventive Maintenance Management – Operational Efficiency – Contracting Companies – Residential Buildings – Kingdom of Saudi Arabia.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

⇐ بن شنة، فاطمة، وزياد، أحمد. (٢٠٢٢). محددات الكفاءة التشغيلية في المؤسسات المصرفية:

دراسة تطبيقية لعينة من البنوك التجارية العاملة في الجزائر خلال فترة ٢٠١٤-٢٠١٨. مجلة

الواحات للبحوث والدراسات، مج١٥، ع٢، ٩٧٣ - ٩٩٠. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٣٣٧٧٣٣>

⇐ بيلي، مريم آدم عمر، وداود، سناء داود ذكي. (٢٠٢٣). أثر كفاءة إدارة رأس المال العامل في رفع

الكفاءة التشغيلية: دراسة تطبيقية على شركات المواد الأساسية المدرجة في سوق الأوراق المالية

السعودي. أماراباك، مج١٣، ع٤٥، ٢٧ - ٥١. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٣٦٨٣٥>.

⇐ الجهي، عبدالعزيز تركي شتوي، و موسى، عزت كمال عبدالله. (٢٠٢٣). دور كفاءة التحول الرقمي

في جودة العمليات التشغيلية في المؤسسات: دراسة حالة مصرف الراجحي. المجلة العربية

للمعلوماتية وأمن المعلومات، ع١٣، ١٢١ - ١٣٨. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٤١٦٥٧٨>

⇐ حمودة، فراس صالح فارس، و خدام، أمينة عبدالحليم. (٢٠٢٢). أثر نظام إدارة الصيانة

المحوسبة في أداء العاملين لدى شركات التشغيل والصيانة في الأردن من خلال إدارة الوقت

كمتغير وسيط (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة عمان العربية، عمان. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٣٥٧٥٢٧>

⇐ الديب، مروة محمد فكري، السقطي، خالد جابر عبدالله، و عبدالحافظ، مصطفى. (٢٠٢٥). تأثير

التحول الرقمي على الكفاءة التشغيلية: دراسة حالة ميناء سفاجا. مجلة جامعة الإسكندرية

للعلوم الإدارية، مج٦٢، ع٤، ١١٧ - ١٦٦. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٦٠٥٨٢٣>

⇐ شكوري، محمد فوزي سليمان، و الرايسي، نزار بن عمارة. (٢٠٢٣). أثر حاضنات الأعمال في قطاع

التقنية على الكفاءة التشغيلية: دراسة حالة الشركات الناشئة بالمملكة العربية السعودية. المجلة

العلمية للدراسات التجارية والبيئية، مج ١٤، ع ٤٤ ، ٦٣٠ - ٦٥٨. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٥٠٥٥٦٣>

⇐ عمري، سامي. (٢٠٢٢). أثر رأس المال البشري على الكفاءة التشغيلية للتأمين التكافلي: دراسة

تطبيقية لشركة العامة للتأمينات المتوسطة: ولايات الشرق نموذجاً. مجلة أبحاث ودراسات

التنمية، مج ٩، ع ٢٤ ، ١٧٢ - ١٩٢. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٣٦٢٤٢٩>

⇐ القبي، الطيب محمد علي، و نصر، فرج علي عمار. (٢٠٢١). علاقة الصيانة بزيادة الكفاءة

الإنتاجية بمحطة كهرباء الخليج بمدينة سرت. مجلة آفاق اقتصادية، ع ١٤٤ ، ٢٢ - ٤٧. مسترجع

من <http://search.mandumah.com/Record/١١٦٨٠٩١>

⇐ محمود، رحاب عبد المنعم أحمد، و عثمان، أحمد محمد حسن. (٢٠٢٤). تأثير ممارسات

الاستدامة في سلاسل الامداد على الكفاءة التشغيلية للشركات: الدور الوسيط للتحويل الرقمي:

دراسة تطبيقية على الشركات الصناعية المدرجة في البورصة المصرية. مجلة راية الدولية للعلوم

التجارية، مج ٣، ع ١١٤ ، ١٨٨٥ - ١٩٧٤. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٥٢٥١٢٧>

⇐ مكي، عبدالرحيم يوسف أحمد. (٢٠١٨). دور الصيانة الوقائية في الحفاظ على المباني الأثرية.

مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، ع ٩٤ ، ٤٣٦ - ٤٤٦. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/٩٢٣٤٠٣>

⇐ النعيمي، حارث حسين علي، و العبادي، شهلة سالم خليل. (٢٠٢٢). دور الصيانة الإنتاجية

الشاملة في تحقيق الصيانة الخضراء: دراسة استطلاعية لآراء عينة من الأفراد العاملين في معمل

ألبان الموصل في العراق. تنمية الرافدين، مج ٤١، ع ١٣٦٤ ، ١٠٠ - ١٢٢. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/١٣٣٦٦٤٤>

⇐ النويهم، محمد فهاد، النوايسة، سيف عناد أحمد، و مصطفى، رمضان جبر محمد. (٢٠١٦). أثر الرقابة على تكاليف الصيانة الوقائية المخططة في تحسين وتطوير الإنتاجية في شركة نفط الكويت (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة مؤتة، مؤتة. مسترجع من

<http://search.mandumah.com/Record/٨٧٦١٥٩>

المراجع باللغة الإنجليزية

- ⇐ Afanasyev, G. A., & Shreiber, K. A. (٢٠١٩). Scheduling prophylactic maintenance of engineering systems of residential buildings. ١٤٢٥(١)، ١٢٠٤٥. <https://doi.org/١٠.١٠٨٨/١٧٤٢-٦٥٩٦/١٤٢٥/١/١٢٠٤٥>
- ⇐ Au-Yong, C. P., Ali, A. S., & Chua, S. J. L. (٢٠١٩). A literature review of routine maintenance in high-rise residential buildings: A theoretical framework and directions for future research. Journal of Facilities Management, ١٧(١)، ٢-١٧. <https://doi.org/١٠.١١٠٨/JFM-١٠-٢٠١٧-٠٠٥١>
- ⇐ Bokrantz, J., Skoogh, A., Berlin, C., Wuest, T., & Stahre, J. (٢٠٢٠). Smart Maintenance: a research agenda for industrial maintenance management. International journal of production economics, ٢٢٤, ١٠٧٥٤٧.
- ⇐ Dimara, A., Papaioannou, A., Krinidis, S., Anagnostopoulos, C.-N., Ioannidis, D., & Tzovaras, D. (٢٠٢٣). Is the residential sector ready for prescriptive maintenance? A short analysis. Computing and Communication Workshop and Conference, ٢٢-٢٨. <https://doi.org/١٠.١١٠٩/CCWC٥٧٣٤٤,٢٠٢٣,١٠٠٩٩٠٦٠>
- ⇐ González Yunta, F., & González Rodrigo, S. (٢٠١٩). Legal maintenance of residential buildings and the role of the building engineering graduate = Mantenimiento legal en

los edificios de uso residencial y el papel del graduado en edificación. 3(1), 69–73.

<https://doi.org/10.2878/BMA.2019.13878>

⇐ Hauashdh, A., Jailani, J., Rahman, I. A., & Al-Fadhali, N. (2022). Strategic approaches towards achieving sustainable and effective building maintenance practices in maintenance-managed buildings: A combination of expert interviews and a literature review. *Journal of Building Engineering*, 40, 103490. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.103490>.

⇐ Hernández-Chover, V., Castellet-Viciano, L., & Hernández-Sancho, F. (2020). Preventive maintenance versus cost of repairs in asset management: An efficiency analysis in wastewater treatment plants. *Process Safety and Environmental Protection*, 181, 210–221.

⇐ Hernandez-Matias, J. C., Ocampo, J. R., Hidalgo, A., & Vizan, A. (2020). Lean manufacturing and operational performance: interrelationships between human-related lean practices. *Journal of Manufacturing Technology Management*, 31(2), 217–230.

⇐ Innes, B. (2019). Reducing maintenance burden on established facilities through a targeted risk review of safety critical equipment. *The APPEA Journal*, 59(2), 612–614. <https://doi.org/10.1017/AJ.18.71>

⇐ Lee, J., Ni, J., Singh, J., Jiang, B., Azamfar, M., & Feng, J. (2020). Intelligent maintenance systems and predictive manufacturing. *Journal of Manufacturing Science and Engineering*, 142(11), 110805.

- ⇐ Martins, L., Silva, F. J. G., Pimentel, C., Casais, R. B., & Campilho, R. D. S. G. (۲۰۲۰). Improving preventive maintenance management in an energy solutions company. *Procedia Manufacturing*, ۵۱, ۱۵۵۱-۱۵۵۸
- ⇐ Sahoo, S. (۲۰۲۲). Lean practices and operational performance: the role of organizational culture. *International Journal of Quality & Reliability Management*, ۳۹(۲), ۴۲۸-۴۶۷.
- ⇐ Shamayleh, A., Awad, M., & Farhat, J. (۲۰۲۰). IoT based predictive maintenance management of medical equipment. *Journal of medical systems*, ۴۴(۴), ۷۲.
- ⇐ Singh, S., Agrawal, A., Sharma, D., Saini, V., Kumar, A., & Praveenkumar, S. (۲۰۲۲). Implementation of total productive maintenance approach: Improving overall equipment efficiency of a metal industry. *Inventions*, ۷(۴), ۱۱۹.
- ⇐ Sousanabadi Farahani, A., Wallbaum, H., & Dalenbäck, J.-O. (۲۰۱۹). Optimized maintenance and renovation scheduling in multifamily buildings – a systematic approach based on condition state and life cycle cost of building components. *Construction Management and Economics*, ۳۷(۳), ۱۳۹–۱۵۵. <https://doi.org/۱۰.۱۰۸۰/۰۱۴۴۶۱۹۳,۲۰۱۸,۱۵۱۲۷۵>.
- ⇐ Xiang, Z. T., & Chin, J. F. (۲۰۲۱). Implementing total productive maintenance in a manufacturing small or medium-sized enterprise. *Journal of Industrial Engineering and Management (JIEM)*, ۱۴(۲), ۱۵۲-۱۷۵

الملاحق

استمارة استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أخي الكريم / أختي الكريمة

تحية طيبة وبعد،

يقوم الباحثين بإجراء دراسة حول قياس أثر إدارة الصيانة الوقائية على الكفاءة التشغيلية للمباني السكنية: دراسة ميدانية على شركات المقاولات الخاصة بالمملكة العربية السعودية

ونظراً لما لديكم من المعرفة العلمية والخبرة العملية ذات الصلة بموضوع البحث، نأمل الحصول منكم على العون والمساعدة في توفير المعلومات المناسبة لأغراض البحث، من خلال التكرم بإبداء رأيكم بالتأشير على الإجابة المناسبة من وجهة نظركم.

وأقدم لحضراتكم بجزيل الشكر والتقدير للمساهمة في جهدكم في تعبئة هذا الاستبيان علماً أن جميع البيانات التي سيتم الحصول عليها منكم ستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم لغير أغراض هذا البحث، وسوف أزدكم بنتائج هذه الدراسة حال اكتمالها إن شاء الله.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

أولاً: البيانات الشخصية

- ١- الجنس ☐ ذكر ☐ أنثى
- ٢- المؤهل العلمي ☐ دبلوم ☐ بكالوريوس ☐
☐ دراسات عليا
- ٣- سنوات الخبرة ☐ ٥ سنوات فأقل ☐ من ٥ - ١٠ سنوات ☐
☐ أكثر من ١٠ سنوات
- ٤- المسمى الوظيفي ☐ مهندس صيانة ☐ فني صيانة ☐
☐ مشرف تشغيل ☐ إداري / إداري فني

ثانيا محاور الاستبيان

❁ المحور الأول: إدارة الصيانة الوقائية ، ضع إشارة (√) في المربع المناسب لاختيارك:

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
التخطيط الوقائي					
					تقوم الشركة بإعداد خطط صيانة وقائية سنوية مكتوبة وواضحة.
					يتم تحديد أولويات الصيانة وفقاً لأهمية الأنظمة والمعدات.
					تُقدّر الموارد المالية والبشرية اللازمة لتنفيذ خطط الصيانة مسبقاً.
					تتم مراجعة خطط الصيانة الوقائية وتحديثها بشكل دوري.
جدولة الصيانة					
					تعتمد الشركة نظاماً واضحاً لجدولة أعمال الصيانة الوقائية.
					تُحدّد مواعيد الصيانة وفق جداول زمنية ثابتة ومعلنة مسبقاً.
					يتم تنفيذ أنشطة الصيانة في المواعيد المحددة دون تأخير.
					تستخدم الشركة أنظمة إلكترونية لتخطيط وجدولة الصيانة.

المعيار	معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
التدريب على الصيانة						
						توفر الشركة برامج تدريبية منتظمة للعاملين في مجال الصيانة.
						يتم تحديث مهارات الفنيين وفق أحدث التقنيات في مجال الصيانة.
						تشجع الإدارة العاملين على المشاركة في الدورات التدريبية.
						يُتابع أداء الموظفين بعد التدريب لضمان تطبيق ما تعلموه.
التوثيق والصيانة						
						يتم توثيق جميع أنشطة الصيانة الوقائية في سجلات أو أنظمة إلكترونية.
						تُراجع تقارير الصيانة بانتظام من قبل الإدارة الفنية.
						تُستخدم بيانات الصيانة السابقة لتخطيط البرامج المستقبلية.
						تُتابع أعمال الصيانة بعد تنفيذها للتحقق من فاعليتها.

✿ المحور الثاني: الكفاءة التشغيلية ، ضع إشارة (√) في المربع المناسب لاختيارك:

المبعد	أوافق بشدة	أوافق	محايد	معارض	معارض بشدة
تُحقق الشركة استخدامًا أمثلًا للموارد المتاحة أثناء التشغيل.					
تُنَفَّذ الأعمال التشغيلية بكفاءة وجودة عالية.					
يتم تقليل التوقفات التشغيلية إلى الحد الأدنى.					
تُسهم الصيانة الوقائية في خفض تكاليف التشغيل والإصلاح.					
تعتمد الشركة على مؤشرات أداء لقياس فعالية التشغيل.					
يتم استغلال الوقت بكفاءة عالية أثناء تنفيذ الأعمال اليومية.					
تُحقق الشركة جودة عالية في تقديم خدماتها للعملاء والمستفيدين.					
تُتابع الإدارة الأداء التشغيلي بصورة دورية ومنتظمة.					
تُسهم ممارسات التشغيل في تعزيز الاستدامة البيئية والطاقة.					
يُنَفَّذ التشغيل وفق معايير السلامة المهنية					

معارض بشدة	معارض	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البعد
					والأمان الوظيفي.

مع خالص التقدير والاحترام

Mid-Ocean University

College of Management



Specialization: Business Administration

**The Impact of Preventive Maintenance Management on the
Operational Efficiency of Residential Buildings: A Field
Study on Private Contracting Companies in the Kingdom of
Saudi Arabia**

Preparation:

Abdulaziz Abdullah salem bawehab

251001824

Supervision:

Dr. Al faisal Abdelhameed Mohamed

Dr. Fayez Ali Jrad

١٤٤٧ – ٢٠٢٥