

قائمة تحقق: خطة ٩٠ يوماً لتأهيل فنيي الصيانة للمباني الذكية

اطبعوها، علّقوها في غرفة الصيانة، وضع علامة على كل بند عند إنجازه.

★ القاعدة الذهبية: الفني يشخّص أولاً... ثم يقارن بتوصية النظام

المرحلة ٣ — الأيام ٦١-٩٠ امتلك

- ☐ كل فني يعلم الفريق حالة واحدة
- ☐ ضبط عتبات الإنذارات المزعجة مع مهندس الأنظمة
- ☐ بطاقة «ماذا أفحص أولاً» لكل إنذار متكرر
- ☐ كتابة «قائمة القرار» واعتمادها
- ☐ ضم الموظفين الجدد للروتين من أسبوعهم الأول
- ☐ جدولة مراجعة ربع سنوية

المخرج: قائمة قرار معتمدة + بطاقات عمل + روتين دائم

المرحلة ٢ — الأيام ٣١-٦٠ تدرّب

- ☐ اختيار «إنذار الأسبوع» كل أسبوع
- ☐ الفني يزور المعدة ويشخّص قبل فتح التوصية
- ☐ كتابة التشخيص في سطرين ثم المقارنة
- ☐ اجتماع ١٥ دقيقة أسبوعياً (لا يلغى)
- ☐ أمر عمل لإصلاح أي خطأ في البيانات
- ☐ توثيق كل حالة في السجل المشترك

المخرج: ٦-٤ حالات مقارنة مؤثقة + قائمة أخطاء بيانات فُصلحة

المرحلة ١ — الأيام ١-٣٠ افهم

- ☐ جرد كل الأنظمة الذكية (BMS, FDD, CAFM, العدادات، الحريق)
- ☐ تعيين «مالك» لكل نظام من الفنيين
- ☐ جلسة «اشرحها بكلماتك» — ١٠ دقائق لكل فني
- ☐ تصنيف ٢٠ إنذاراً سابقاً: حقيقي / كاذب / مكرر
- ☐ صلاحية «قراءة» لكل فني على الأنظمة
- ☐ جلسة عملية من المورد على نظامكم

المخرج: جدول جرد + ملخص صفحة لكل نظام + نسبة الإنذارات الكاذبة

قائمة القرار: من يقرّر؟

الإنسان يقرّر دائماً

- أنظمة الحياة والسلامة
- إيقاف معدات حرجية
- استبدال عالي التكلفة
- تعطيل إنذار نهائياً

النظام يقرّر تلقائياً

- نقاط الضبط ضمن نطاق محدد
- أوامر الصيانة الوقائية
- الجدولة حسب الإشغال
- ترتيب أولوية التنبيهات

بيانات الفريق

الموقع:

المشرف المسؤول:

تاريخ البدء:

موعد اجتماع الأسبوع:

اجتماع «إنذار الأسبوع» — ١٥ دقيقة

الدقائق	البند	من؟
٣-٠	عرض الإنذار: المعدة، الوقت، ماذا قال النظام	الفني
٧-٣	تشخيص الفني في الموقع وكيف وصل إليه	الفني
١٠-٧	المقارنة: اتفاق أم اختلاف؟ ولماذا؟	الفريق
١٣-١٠	الإجراء: إصلاح المعدة، البيانات، أو العتبة	المشرف
١٥-١٣	الدرس في جملة واحدة يُضاف للسجل	الجميع

مؤشرات النجاح — قسوها قبل وبعد

- ☐ نسبة الإنذارات الكاذبة
- ☐ نسبة تطابق تشخيص الفني مع النظام
- ☐ زمن الاستجابة وإغلاق أوامر العمل
- ☐ حالات الاستبدال غير الضروري التي تم تجنبها