|  |  |
| --- | --- |
| **مؤتمر المندوبين المفوضين (PP-14) بوسان، 20 أكتوبر - 7 نوفمبر 2014** |  |
|  |  |
|  |  |
| الجلسة العامة | **الوثيقة 57(Rev.1)-A** |
|  | **14 أكتوبر 2014** |
|  | **الأصل: بالإنكليزية** |
|  | |
| تقرير من الأمين العام | |
| الخيارات المتاحة بشأن مباني مقر الاتحاد في الأجل الطويل | |
|  | |

|  |
| --- |
| ملخص  يأتي هذا التقرير استجابة للتوصية 6.14 الصادرة عن مجلس الاتحاد لعام 2014 والداعية إلى تقديم تقرير إلى مؤتمر المندوبين المفوضين ليتخذ قراراً بشأن الخيارات الأربعة المطروحة في الوثيقة C14/50: وهي استبدال مبنى فارامبيه، أو تجديده، أو استئجار المباني محلياً، أو نقل موقع مقر الاتحاد. ويعالج التقرير الوضع العام لمباني المقر، ويتضمن إطاراً زمنياً للأعمال الواجب إجراؤها ودراسة تحليلية مالية للتكاليف مقابل الفوائد الناتجة عن كل خيار من الخيارات المذكورة.  وإضافةً إلى ذلك، فيما يخص خيار نقل موقع المقر، يتضمن التقرير دراسةً تحليلية للقضايا المثارة في الوثيقة C14/75 ولنوعية الحياة أيضاً.  الإجراء المطلوب  يُرجى من مؤتمر المندوبين المفوضين **اتخاذ قرار** من أجل انتقاء أحد الخيارات الأربعة الموضحة في هذه الوثيقة.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  المراجع  [C13/INF/18](http://www.itu.int/md/S13-CL-INF-0018/en)، [C14/92](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0092/en)، [C14/50](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0050/en)، [C14/75](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0075/en) |

# 1 معلومات أساسية ومقدمة

1.1 تدرس هذه الوثيقة الخيارات المتاحة بشأن مباني مقر الاتحاد (HQ) على مدى العقود المقبلة. وكان الاتحاد قد شغل مقره الحالي في ميدان الأمم بجنيف منذ تشييد مبنى فارامبيه (الذي افتتح عام 1962). وتنص المادة 30 من دستور الاتحاد على أن "*يكون مقر الاتحاد في جنيف*".

2.1 ويتألف مقر الاتحاد من ثلاثة مبانٍ قائمة في الموقع ذاته هي: فارامبيه (الذي افتتح عام 1962)، والبرج (1973)، ومونبريان (1999). ويمتلك الاتحاد هذه المباني، في حين أن استخدام الموقع مكفول بموجب حق الانتفاع بالأرض "droit de superficie"[[1]](#footnote-1) الممنوح من البلد المضيف.

3.1 وقد شيِّد مبنى فارامبيه وفقاً لمعايير البناء التي كانت سائدة قبل 50 عاماً، ومن ثم فإنه يعاني من أوجه قصور جسيمة بالمقارنة مع معايير المباني الحديثة من حيث العزل،[[2]](#footnote-2) وقدرة ذوي الإعاقة على النفاذ، والسلامة من الحرائق، ومقاومة الزلازل. ويكلِّف *قرار المجلس 1142* (في دورته لعام 1999) الأمين العام، *ضمن جملة أمور*، "أن يكفل تطبيق الاتحاد الدولي للاتصالات معايير السلامة والصحة والبيئة السارية في البلد المضيف للاتحاد..." وفي حين أن مباني الاتحاد تتماشى في الوقت الراهن مع قوانين البلد المضيف فيما يتعلق بأداء غلاف المبنى، فإن مبنيي البرج وفارامبيه لن يلبيا هذه القوانين اعتباراً من عام 2017. وعلى هذا فإن اتخاذ تدابير علاجية هو أمر إلزامي.

4.1 ومن المتعذر عملياً تجديد مبنى فارامبيه ليتوافق تماماً مع القوانين من حيث إمكانية النفاذ والسلامة من الحرائق ومقاومة الزلازل لأن هذا يتضمن إضافة سلالم، وتوسيع المصاعد والأروقة، وتوفير تعزيز هيكلي. وبينما يمكن من الناحية التقنية تحسين أداء العزل والقيام بعمليات تجديد أخرى، فإن ذلك لن يقدم حلاً فعّالاً بصورة عامة. كما يعاني مبنى البرج من أوجه قصور (أقل)، وهو أمر متوقع من مبنى بعمره. وكانت سياسة الاتحاد وما تزال هي صيانة مبانيه قدر المستطاع اعتماداً على الموارد التي تقررها دوله الأعضاء لهذه الغاية.

5.1 وقرر الأمين العام للاتحاد أن يتفحص، مع البلد المضيف، إمكانية إقامة مبنى يحل محل مبنى فارامبيه الأصلي الذي سيُسوى بالأرض قبل الإنشاء أو بعده (يتحدد الاختيار على أساس الاستخدام الأمثل للموارد التقنية والمالية). ويُشار إلى المبنى البديل المقترح على أنه مبنى فارامبيه الثاني في هذه الوثيقة. وطبقاً لقانون الدولة المضيفة السويسري، يمكن للبلد المضيف منح قروض بناء للمنظمات الدولية لدعم بناء مبانٍ جديدة. وهي قروض بدون فوائد وتسدد في غضون 50 عاماً. وقد استخدم البلد المضيف هذه الألية عدة مرات من قبل. وفي 2013، اعتمدت الحكومة السويسرية سياسات جديدة تكمل السياسات القائمة بحيث تسمح كذلك بمنح قروض لمشروعات التجديد. وقروض التجديد بفوائد تفضيلية وأقل من أسعار الفائدة السارية في السوق وتسدد في غضون 30 عاماً. وتستند أسعار الفائدة على قروض التجديد إلى سعر فائدة الاتحاد السويسري لإعادة التمويل على 30 عاماً ويبلغ %1,5 في المتوسط بالنسبة لعام 2014. وجدير بالإشارة أن هذا السعر يخضع لتقلبات السوق إلى أن يثبت عند الانتهاء من إجراءات القرض، طوال مدة القرض. وتتراوح أسعار الفائدة الثابتة للرهن العقاري لمدة عشر سنوات والمتاحة حالياً للجميع بين ويبلغ %2,5 و%3,0 ولا توجد في السوق العامة قروض بأسعار فائدة ثابتة لمدة 30 عاماً.

6.1 وتقوم بتوفير قروض البناء والتجديد فضلاً عن الدعم التقني قبل وأثناء عملية البناء مؤسسة FIPOI[[3]](#footnote-3)، وهي مؤسسة غير ربحية تملكها الدولة المضيفة. وتجدر الإشارة إلى أنه قبل اتخاذ هذا القرار فإن البلد المضيف نظر في كل الخيارات المتاحة (التجديد، والترقية، وإنشاء مبنى جديد) وخلص إلى أن إقامة مبنى جديد هو الخيار الأفضل من حيث كفاءة استخدام الطاقة، والمساحة، والاعتبارات الجمالية، والراحة، خاصة أنه سيلبي أيضاً أحدث معايير المباني في سويسرا، بتكلفة يمكن تمويلها من خلال قرض بدون فوائد لمدة خمسين عاماً كما ذُكر أعلاه.

7.1 وقدم الأمين العام وثيقة إلى مجلس الاتحاد لعام 2014 بشأن هذا المشروع وحول الخيارات الأخرى لتسوية المسائل المتعلقة بمبنى فارامبيه (الوثيقة C14/50). ورأت الدول الأعضاء خلال المجلس أن من الواجب النظر بصورة أوسع إلى مسألة مباني مقر الاتحاد كلها، وطلبت تقديم أربعة خيارات إلى المؤتمر المقبل للمندوبين المفوضين (PP‑14) ليتخذ قراراً بشأنها (التوصية 6.14 في الوثيقة C14/92)، وهي:

- استبدال مبنى فارامبيه وتجديد المباني الأخرى حسب الحاجة؛

- تجديد المباني الثلاثة جميعاً حسب الحاجة، دون استبدال مبنى فارامبيه؛

- استئجار مبانٍ في جنيف تحل محل مبنى فارامبيه، مع التخلص من هذا المبنى وتجديد المباني الأخرى حسب الحاجة؛

- نقل مقر الاتحاد من جنيف في حال تلقي عرض شامل ومقبول من دولة عضو في الاتحاد.

8.1 وإلى جانب مقارنة الجوانب المالية فقد طلب المجلس مراعاة العوامل الأخرى المختلفة في هذه الوثيقة المرفوعة إلى مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 على النحو المشار إليه في الوثيقة C14/75.

9.1 وتستجيب هذه الوثيقة لطلب المجلس فهي: تدرس الخيارات الأربعة بحيث تتوافر لمؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 معلومات كافية تتيح له اتخاذ قرار بشأن الخيار المناسب الواجب اتباعه. وتغطي الوثيقة كل مباني مقر الاتحاد.

10.1 والأرقام المالية المطروحة في هذه الوثيقة هي تقديرات تستند إلى المعارف الفضلى الحالية المتاحة للإدارة، والوثائق المتوافرة، ومعلومات الأسواق. وتشكل هذه الأرقام تقديراً رفيع المستوى للتكاليف التي سيتم تكبدها وستخضع للمزيد من الصقل وفقاً للقرارات والتطورات المقبلة.

# 2 معايير التقييم

1.2 وفضلاً عن الاعتبارات المالية فإن المعايير التي حددتها الوثيقة C14/75 (الإمارات العربية المتحدة)، والتي طلب المجلس لعام 2014 مراعاتها في حال نقل المقر خارج البلد المضيف الحالي هي التالية:

- الحصانات والامتيازات والتسهيلات المقدمة لموظفي الاتحاد؛

- الإعفاء من الضرائب المفروضة على الدخل أو الملكية والضرائب الجمركية والضرائب على السلع والخدمات؛

- المتطلبات والتوقعات من حيث التكاليف الخاصة بالنقل/الإنهاء/التعاقد مع الموظفين والتسهيلات والخدمات العامة الضرورية وتوافر الأماكن وغيرها من المرافق اللازمة للنقل؛

- الفترة الزمنية المقترحة والآلية المتوخاة في المستقبل فيما يتعلق بقرار النقل؛

- القيود المالية وغيرها من القيود والوفورات المحتملة بالنسبة إلى الاتحاد في حالة النقل؛

- المفاهيم القانونية التي تقوم عليها العلاقة بين المنظمات الدولية والدول المضيفة؛

- وضع الأصول الحالية للاتحاد واستعمالها في المستقبل في حالة النقل.

2.2 وطلب مجلس عام 2014 أن تأخذ الوثيقة المرفوعة إلى مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 في الحسبان "نوعية الحياة".

# 3 اتساع المباني ووضعها

1.3 إن استخدام مساحات مباني مقر الاتحاد هو على النحو التالي:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **الحجم (انظر المعيار SIA 416) (3m)** | **المساحة الطابقية  (2m)** | **سنة البناء (انتهاء التشييد)** | **النسبة المئوية من حجم موقع المقر دون موقف السيارات (%)** |
| فارامبيه | 42 900 | 13 101 | 1962 | 28 (مجتمعة) |
| التوسع جيم، المقصف | 9 350 | 2 240 | 1999 |  |
| البرج توسعات البرج | 85 580 | 19 710 | 1973 1989 | 47 |
| مونبريان (خفض بنسبة %70 لاستبعاد موقف السيارات) | *(64 700)* 45 290 | *(17 390)* 12 173 | 1999 | 25 (دون موقف السيارات) |
| **المجموع** | *(202 530)* | *(52 441)* |  |  |
| **المجموع** (خفض حجم مونبريان لاستبعاد موقف السيارات) | **183 120** | **47 224** |  | **100** |

2.3 وتُستخدم المباني كمناطق عمل للموظفين، ومساحات للاجتماعات، ومناطق مشتركة، ووظائف داعمة (مثل التخزين، والورش، والمقصف). وثمة اتصال داخلي مضمون بين المباني بما ييسر الاستخدام المرن وتخصيص مساحات المقر في كل الأحوال المناخية ضمن الغلاف الأمني للاتحاد. وسيعني الفصل المادي بين مباني موقع مقر الاتحاد (بغض النظر عن طول المسافة) نفقات أمنية إضافية ونفقات عمومية يومية للأمانة، والمندوبين، والزوار.

3.3 وتتمثل مزايا الموقع المشترك والمباني الموصولة مادياً بما يلي: توفير الدرجة القصوى من التفاعل بين كل أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين؛ ورخص تكاليف التشغيل؛ وسهولة الحماية؛ ومرونة التخصيص؛ والاتساق مع المناطق والخدمات المشتركة المركزية؛ والكفاءة من حيث التنقل اليومي للموظفين والزوار.

4.3 وتعادل التكاليف الحصيفة للتجديد طويل الأجل للمباني التي شُيدت قبل فترة طويلة نسبة %1,5 من قيمة المباني المحددة في عقود التأمين من الحرائق (أي التعويض). وضمن هذا المقدار فإن بالمستطاع الحفاظ على قابلية التشغيل الكاملة للمباني عبر برنامج صيانة وقائي. وبالنظر إلى القيود المالية فإن الاتحاد قام مؤخراً ويقوم حالياً بتمويل عمليات التجديد والصيانة معاً بما نسبته نحو %0,5 من القيمة المدرجة في عقود التأمين من الحرائق، ومن ثم فإن تدهور حالة المباني هو أمر حتمي. ويمكن اعتبار نسبة %1 على الأقل على أنها مبلغ مناسب للحفاظ على الوظائف الحيوية. وفي ضوء الوضع المالي للاتحاد، يُستخدم الرقم السنوي البالغ %1 في المقارنات بين الخيارات المختلفة المعروضة في هذه الوثيقة بشأن التجديد طويل الأجل. وفي حال إقامة مبنى جديد في الأجل القصير فإن تكاليف الصيانة قد تنخفض انخفاضاً كبيراً خلال السنوات الأولى من الاستخدام حيث إن كفالة شركة البناء ستُطبق في الفترة الابتدائية، وبعد ذلك فإن النظم القابلة للتبديل لن تتعطل (إحصائياً) لفترة أخرى.

# 4 المخاطر الماثلة في حال عدم اتخاذ قرار

1.4 يُدعى مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 إلى تقييم الخيارات الأربعة التي طلبها المجلس واتخاذ قرار بشأن الخيار الذي ينبغي أن تتبعه الأمانة.

2.4 وفي حال عدم تطبيق أي من الخيارات الأربعة المشار إليها في الفقرة 1 أعلاه فإن مباني المقر ستواصل تدهورها. وستسعى الأمانة لتحسين المباني في إطار الموارد المتاحة لذلك. وعلى وجه الخصوص سيتم ترتيب عمليات التجديد (ولا سيما لمبنى فارامبيه) حسب الأولوية في إطار الموارد المخصصة بحيث تكون لمسائل السلامة والأمن الأسبقية على مسائل صيانة الخدمات، والكفاءة، وراحة الشاغلين. وسيؤدي ذلك إلى الإخلال بخدمات المباني، مما يقود إلى هبوط في موثوقية نظم المباني وتوافرها، ونشوء خطر تعطل النظم الأساسية.

3.4 وفي حال حظي خيار "استبدال" مبنى فارامبيه بدعم مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 فإن طلب التمويل سيُقدم إلى البلد المضيف بعد المؤتمر. وقد أشارت السلطات السويسرية إلى أن طلب التمويل يمكن تقديمه إلى المجلس الاتحادي في أوائل 2015 وسيتيح ذلك الإفراج عن نسبة %10 من أموال المشروع في يونيو 2015، إذا وافق عليه المجلس الاتحادي والبرلمان السويسري بما يسمح بتمويل تكاليف أعمال الدراسة التحضيرية التفصيلية وطرح منافسة معمارية دولية. وطبقاً للممارسة المتبعة في الدولة المضيفة، تخضع قروض البناء والتجديد لموافقة البرلمان السويسري. واستناداً إلى التقديرات التفصيلية للتكاليف الناتجة عن أعمال الدراسة التحضيرية، يمكن تقديم طلب بنسبة %90 المتبقية من التكاليف المقدرة للبناء أو التجديد إلى البرلمان السويسري للموافقة عليه. وقد تستغرق عملية موافقة البرلمان مدة تصل إلى سنة. والمخطط هو التقدم بطلب الحصول على هذه الأموال من خريف 2016 بما يتيح تمويل أعمال البناء والتجديد في أوائل 2018.

# 5 الخيار 1: استبدال مبنى فارامبيه، مع تجديد مباني المقر الأخرى

1.5 يصف هذا الخيار دراسة المشروع التي أعدتها الأمانة مع البلد المضيف بشأن استبدال مبنى فارامبيه. وفضلاً عن ذلك فقد أُدرجت احتياجات تجديد المبنى الجديد ومبنيي البرج ومونبريان في التكاليف التقديرية للخيار، حيثما اقتضى الأمر ذلك.

2.5 وتتعاون الأمانة تعاوناً وثيقاً مع بعثة البلد المضيف، ووزارة الخارجية، والأجهزة الاتحادية والكانتونية المناسبة لاستطلاع الخيارات المتاحة لتوفير مساحات مباني المقر استناداً إلى متطلبات النمو والمساحة اللازمة لعقد اجتماعات الاتحاد. وفي عام 2012، أجرت مؤسسة مباني المنظمات الدولية "FIPOI"، وهي الجهاز السويسري الاتحادي المتمتع بالخبرة في هذا المجال، مسحاً تمهيدياً تقنياً بشأن إدارة مبنى فارامبيه وخيارات تحسينه، وانتهت إلى أن هدم المبنى واستبداله هو الخيار المنطقي بدلاً من تجديده.

3.5 ويتمثل الهدف الشامل للمشروع في الاستعاضة عن أصول بالية هامة (مبنى فارامبيه) بحلٍ مجدٍ من حيث التكاليف يتيح التطوير المرن للاتحاد حتى نهاية القرن الحادي والعشرين وبمخاطر مقبولة. ومع مضي المشروع قدماً فإن المخاطر ستُحدد بشكل أفضل وتتناقص: فعلى سبيل المثال فإن نطاقات التكاليف ستنكمش في حين ستتم تسوية المخاطر القانونية والتقنية. والمعلومات الواردة في هذه الوثيقة هي الأحدث في هذا الصدد.

## ألف - مشروع مبنى فارامبيه الثاني

4.5 سيسير هذا المشروع وفقاً للممارسة المهنية المحلية بشأن مشاريع البناء، وذلك تحت إدارة الأمانة وبالتعاون الوثيق مع البلد المضيف. وفي الوقت الراهن فإن المشروع الأولي يخضع لدراسة تقنية يقوم بها مكتب معماري محلي على أن يرفع تقريراً بشأن ذلك بحلول أكتوبر عام 2014. وستشمل حصائل الدراسة التقديرات الإجمالية لتكاليف المشروع (مع فارق متوقع قدره ±%15)، وتأكيد الجدوى (القانونية، والتقنية الجيولوجية)، وتحديد موقع المبنى الجديد (مع تبعات ذلك فيما يتعلق بفترة إعادة الإيواء المؤقتة لشاغلي مبنى فارامبيه).

5.5 والرؤية المنشودة هي لبناء ذي مستويات عالية من الاستدامة، والكفاءة في استخدام المرافق، وقابلية الصيانة، والبيئة الوظيفية، والنفاذية. وسيتم التوصل إلى تصميم المبنى بعد إجراء مسابقة معمارية دولية.

6.5 ويشكل الحجم المنتظر للمبنى الجديد زيادة بنسبة %30 عن حجم مبنى فارامبيه، وهو ما يعني أن الحجم المبني من الموقع الكلي سيزيد بنسبة %8. ويتيح ذلك للمبنى أن يرتبط مادياً وتوافقياً مع مبنيي البرج ومونبريان. وتعرض الوثيقة C13/INF/18 تقسيم زيادة الحجم هذه.

7.5 وسيعالج المبنى الجديد مسألة ضيق المساحة المتاحة لاجتماعات المندوبين ضمن مباني الاتحاد عبر توفير توسع في قاعات المؤتمرات يتيح نحو 400 مكان إضافي للمندوبين، وهو ما يشكل زيادة بأكثر من %30 في الإتاحة الكلية لأماكن المندوبين في الموقع.

8.5 ووفقاً للتقديرات الحالية للاتحاد فإن التكلفة الكلية للمشروع ستبلغ 150 مليون فرنك سويسري ممولة من جميع الجوانب بقرض بالقيمة ذاتها من البلد المضيف، على أن يُسدد بأقساط سنوية على مدى 50 عاماً بدون فائدة، علماً بأن القسط الأول سيكون واجب السداد في نهاية السنة التي تستكمل فيها أعمال البناء. وبهذا الإطار الزمني فلن تكون هناك نفقات إضافية لفترة الخطة المالية 2019‑2016، حيث إن سداد القرض سيبدأ فحسب اعتباراً من عام 2021.

9.5 وسيُفرج عن الأموال لصالح الاتحاد الدولي للاتصالات مع مضي مراحل المشروع قدماً، وستُرسل تكاليف البناء عند تسليم السلع والخدمات المعنية، وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام. وستبدأ عملية اهتلاك قيمة المبنى الجديد عقب وضعه في الخدمة (في عام 2021 حسب التقديرات في حال اعتماد مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 لقرار في صالح هذا الخيار).

10.5 ويعني ذلك أن بيان الوضع المالي للاتحاد سيتأثر عند جانب الأصول عبر تلقي الأموال ورسملة النفقات، وعند جانب الخصوم من خلال تسجيل الدين المستحق للبلد المضيف.

11.5 وفضلاً عن ذلك فإنه حال اتخاذ قرار بتشييد المبنى الجديد فستدعو الحاجة إلى خفض القيمة المحاسبية المتبقية للمبنى القديم (13 مليون فرنك سويسري في 31 ديسمبر 2013) على مدى عمره الباقي. وإذا ما اتخذ مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 القرار المعني فإن العمر الباقي سيختصر ليضحي سبع سنوات. وسيسفر ذلك عن انخفاض سنوي في القيمة قدره 1,9 مليون فرنك سويسري عوضاً عن الانخفاض الحالي البالغ 0,7 مليون فرنك سويسري. وتجدر الإشارة إلى أن تكاليف الاهتلاك ليست مدرجة حالياً في الميزانية، وهي تمثل قيوداً إحصائية لا تتضمن أية تدفقات نقدية خارجة.

12.5 وبالنظر إلى أن عملية البناء هذه تتعلق بمبنى رفيع الجودة في موقع ممتاز في جنيف فإن بالإمكان تصور إجراء إعادة للتقييم بعد فترة تتراوح بين خمس إلى عشر سنوات، ومن ثم توحيد قيمة أصول الاتحاد، وهو ما يمكن أن يؤدي، وفقاً لتطور سوق عقارات هذه الفئة من المباني في ولاية جنيف، إلى زيادة ملحوظة في القيمة الدفترية الصافية للمبنى الجديد.

13.5 ونظراً إلى درجة تقادم مبنى البرج فستكون هناك حاجة إلى أعمال لتجديده بتكلفة تقديرية تبلغ 45 مليون فرنك سويسري. ومع مشروع استبدال مبنى فارامبيه فسيكون بالمستطاع نقل بعض الموظفين المتمركزين حالياً في البرج إلى المبنى الجديد خلال عمليات تجديد البرج دون تحمل أية تكلفة إضافية.

14.5 وفوق ذلك فإن من الواجب النظر في تكاليف تجديد مبنى مونبريان (التي ستصل بمجموع التكاليف المتعلقة بمبنيي البرج ومونبريان إلى 49 مليون فرنك سويسري) وكذلك في تكاليف صيانة جميع المباني.

## باء - تجديد مبنيَي البرج ومونبريان

15.5 الافتراض: تصحيح أوجه القصور والأخطاء الحالية حيثما أمكن؛ والصيانة اللاحقة للخدمات بميزانية وسطية تبلغ نسبة %1 من القيمة حسب عقد التأمين من الحرائق سنوياً (المستخلصة من رقم عام 2014 (211 مليون فرنك سويسري) باستخدام المعدل النسبي للحجم).

16.5 أسعار عام 2014: في حال عدم مراعاة التضخم.

عمليات التجديد العاجلة لمبنى مونبريان (الفترة 2024-2015):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **المشروع** | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| استبدال قاعات الاجتماعات | 3 | 316 مقعداً بقيمة 10 000 فرنك سويسري للمقعد الواحد بما في ذلك المعدات السمعية البصرية. |
| أعمال نظم التبريد والتدفئة | 0,6 |  |
| الأعمال الأخرى | 0,4 |  |
| **المجموع** | **4** |  |

عمليات التجديد العاجلة لمبنى البرج (الفترة 2024‑2015):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **المشروع** | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| استبدال الواجهة: مع الاستعاضة عن شبكات توزيع التدفئة والطاقة الكهربائية | 30 | استناداً إلى الخبرة المستخلصة من الدراسة الخارجية لمبنى فارامبيه. |
| استبدال إنارة المكاتب | 2 | بناءً على الاختبارات التجريبية باستخدام نظم حديثة للإنارة في مجموعة مختارة من مكاتب البرج. |
| استبدال قاعات الاجتماعات | 6 | 600 مقعداً بقيمة 10 000 فرنك سويسري للمقعد الواحد بما في ذلك المعدات السمعية البصرية. |
| أغشية مقاومة لتشظي النوافذ بفعل التفجيرات، وفقاً للمعايير التشغيلية الأمنية الدنيا | 0,5 |  |
| قاعة الأجهزة الحاسوبية: استبدال الخدمات؛ والوصلات المعلوماتية، وأشغال الشبكات | 1 |  |
| إعادة عزل الأقبية والأشغال الخارجية | 0,5 |  |
| استبدال مرافق الإصحاح | 2 |  |
| الاستعاضة عن المنشآت المركزية للكهرباء، والتدفئة/التبريد | 1 |  |
| الأعمال الأخرى للسلامة من الحرائق | 1 |  |
| الأعمال الأخرى للنفاذ | 1 |  |
| **المجموع** (بعد تقريب الأرقام) | **45** |  |

عمليات الصيانة العاجلة لمبنى فارامبيه (المبنى الحالي قبل هدمه في الفترة 2024‑2015):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **المشروع** | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| الأعمال العاجلة فقط | 1 | من أجل استمرارية الخدمة، على افتراض القيام بالهدم الذي سيلي إشغال مبنى فارامبيه الثاني، والذي سيموَّل في ظل ذلك المشروع. |
| **المجموع** | **1** |  |

ملخص الموقع بالنسبة للخيار 1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **المبنى** |  | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| فارامبيه الثاني | بناء | 150 | البناء عام 2021، بما في ذلك تكاليف تقديرية لإعادة إيواء الموظفين وهدم فارامبيه. |
| مونبريان | عمليات عاجلة | 4 |  |
| البرج | عمليات عاجلة | 45 |  |
| فارامبيه | عمليات عاجلة | 1 | الهدم عام 2021. |
| *الرسوم المالية* |  | 11,25 | الفائدة التراكمية على القرض. |
| **المجموع** |  | **211,25** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | مجموع التكلفة السنوية | 5,1 سنوياً | - 3 ملايين فرنك سويسري سنوياً لمدة 50 سنة اعتباراً من عام 2021 للمبنى الجديد؛  - 1,7 مليون فرنك سويسري سنوياً لمدة 30 سنة، بالإضافة إلى فائدة وسطية بقيمة 0,4 مليون فرنك سويسري اعتباراً من عام 2025 (كتاريخ محتمل) لتجديد مبنيي البرج ومونبريان. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | الصيانة طويلة الأجل | 2,5 سنوياً | %1 من القيمة في عقد التأمين من الحرائق سنوياً. |

17.5 كما أن الخيار 1 ينطوي على ما يلي:

- إمكانية زيادة تقدير قيمة الأصول الثابتة (عبر إعادة تقييم المبنى الجديد)؛

- انخفاض استخدام المرافق، ومن ثم خفض الأثر البيئي (بفضل الكفاءة المحسنة للمبنى الجديد ولمبنيي البرج ومونبريان المجددين)؛

- اتساع الموقع بنسبة %8 (المساحة الجديدة تركيبية، وتضم توسعاً في قاعات الاجتماعات لتوفير 400 مكان إضافي للمندوبين بالنظر إلى أن هذا التوسع يمثل زيادة موقعية بنسبة %30)؛

- تحسن نوعية الحياة بالنسبة للموظفين والمندوبين، ولا سيما في مبنى فارامبيه الثاني؛

- تبديل المدخل الرئيسي ليطل على شارع فارامبيه (الأهدأ والأيسر حماية على البلد المضيف)؛

- يصل أثر التدفقات الخارجة النقدية السنوية لمبنى فارامبيه وحده إلى 3 ملايين فرنك سويسري لسداد القرض المعفى من الفوائد (لمدة 50 عاماً)؛

- يمكن تمويل أعمال التجديد لكل المباني (50 مليون فرنك سويسري) من حيث المبدأ عبر قرض تجديد بفائدة يسدد على 30 عاماً. للاطلاع على تفاصيل شروط قروض التجديد هذه، انظر الفقرة 5.1؛

- بفضل توافر مبنى فارامبيه الثاني لإعادة إيواء موظفي مبنى البرج فلا حاجة هناك لتسديد إيجارات مؤقتة.

# 6 الخيار 2: تجديد مبنى فارامبيه الأول، مع تجديدات لمباني المقر الأخرى

1.6 ينظر هذا الخيار في تجديد مبنى فارامبيه قدر المستطاع، بالترافق مع التجديدات التي ستجرى لمبنيي البرج ومونبريان في حالة اعتماد هذا الخيار أو خيار الاستبدال. ولن يوفر مبنى فارامبيه المجدَّد القدرات الوظيفية والنوعية ذاتها التي يقدمها مبنى جديد. وعلى هذا فمن غير المنتظر أن يتيح ذلك الإمكانية ذاتها بشأن عملية لاحقة لإعادة التقييم. وتوخياً للاتساق فإن تكاليف الصيانة في الأجل الطويل تقدَّر بنسبة %1 من القيمة المدرجة في عقد التأمين من الحرائق.

2.6 وستكون المساحة الصالحة للاستخدام داخل مبنى فارامبيه المجدد أقل مما هو متاح في المبنى القائم بعد إدخال التحديثات اللازمة للسلامة والنفاذية، ومن ثم فسيكون المبنى أصغر بكثير من الحجم المزمع لمبنى فارامبيه الثاني. وعلى وجه الخصوص فإن الأماكن الإجمالية في قاعات الاجتماعات ستكون أقل حتى مما هو متوافر في الموقع المكتظ الراهن، نتيجة إضافة سمات النفاذية إلى القاعات الحالية. وينطوي ذلك على خطر تكاليف استئجار مرافق لقاعات الاجتماعات خلال فترة طلب الذروة.

3.6 وقامت شركة خبراء استشارية مستقلة (Brodbeck‑Roulet) عام 2009 بإجراء دراسة أكدت أن الأداء الحراري لواجهة مبنى فارامبيه أدنى بكثير من القواعد الحالية إلا أن بالمستطاع تحسينه كثيراً من خلال التجديد. وستصل تكلفة مثل هذا التجديد، بما في ذلك الاستعاضة عن نظم توزيع التدفئة، والتبريد، والكهرباء، إلى 30 مليون فرنك سويسري بعد تعديل التقديرات الموضوعة عام 2009 على أساس مستويات عام 2014.

4.6 ومع ذلك فإن هذه التكاليف لا تتضمن العمل اللازم لتحديث العناصر الأخرى للمبنى، الذي شيِّد في عقد الخمسينات/الستينات من القرن الماضي، ولا العمل الضروري للامتثال مع المعايير الحالية للأمن والنفاذية.[[4]](#footnote-4) وتصل التقديرات الإجمالية لهذه التكاليف إلى مبلغ إضافي قدره 17 مليون فرنك سويسري.

5.6 وفوق هذا المبلغ التقديري الإجمالي وقدره 47 مليون فرنك سويسري فإن من الواجب إضافة تكاليف إعادة إيواء الموظفين أثناء أعمال البناء التي تقدر بما يصل إلى 5,3 مليون فرنك سويسري في السنة على مدى 36 شهراً. وهكذا فإن هذا المشروع سيتطلب تكلفة تقديرية إجمالية بقيمة 63 مليون فرنك سويسري ممولة بقرض تجديد بفائدة من البلد المضيف.

6.6 وسيعني سداد هذا القرض على مدى 30 عاماً دفع أقساط سنوية بقيمة 2,1 مليون فرنك سويسري لتسديد رأس المال، بالإضافة إلى دفعات الفوائد بمعدل فائدة تفضيلي بقيمة %1,5 في السنة.

7.6 ومن الواجب أن تؤخذ في الحسبان تكاليف تجديد مبنيي مونبريان والبرج (بمجموع قدره 49 مليون فرنك سويسري).

8.6 وفي ظل فرضية أن مبنيي فارامبيه والبرج لن يتم تجديدهما بالتوازي بحيث يتم تجديد مبنى فارامبيه أولاً فإن هناك بعض المساحة لإعادة إيواء شاغلي مبنى البرج أثناء القيام بالأعمال الخاصة به. كما أن عدد الموظفين الذين يشغلون البرج أقل من عدد شاغلي مبنى فارامبيه. ويشمل تجديد البرج أعمالاً ذات شدة مماثلة لأعمال مبنى فارامبيه، ومن ثم فقد تم السماح بشكل حصيف بفترة إعادة إيواء تبلغ ثلاث سنوات، مع استئجار نصف المساحة اللازمة لإعادة إيواء موظفي مبنى فارامبيه، أي أن المبلغ المقدر لهذا الغرض يصل إلى 8 ملايين فرنك سويسري.

عمليات الصيانة العاجلة لمبنى فارامبيه (الفترة 2024‑2015):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **المشروع** | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| استبدال الواجهة: مع الاستعاضة عن شبكات توزيع التدفئة والطاقة الكهربائية | 30 | بناءً على الدراسة التي أجراها الخبراء الخارجيون عام 2010. |
| الأعمال الأخرى لتلبية معايير Minergie وأعمال السلامة من الحرائق | 9 |  |
| استبدال الإنارة | 2 |  |
| استبدال قاعات الاجتماعات | 1 | 120 مقعداً بقيمة 10 000 فرنك سويسري للمقعد الواحد بما في ذلك المعدات السمعية البصرية. |
| أغشية مقاومة لتشظي النوافذ بفعل التفجيرات، وفقاً للمعايير التشغيلية الأمنية الدنيا | 0,5 |  |
| قاعة الأجهزة الحاسوبية: استبدال الخدمات؛ والوصلات المعلوماتية، وأشغال الشبكات | 1 |  |
| الاستعاضة عن المنشآت المركزية للكهرباء، والتدفئة/التبريد | 1 |  |
| استبدال المطعم | 1 |  |
| أعمال النفاذية الأخرى | 2 | بما في ذلك المصاعد ومرافق الإصحاح. |
| **المجموع** (بعد تقريب الأرقام) | **47** |  |

9.6 وفي حال اتخاذ مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 قراراً بتجديد مبنى فارامبيه فإن هذا المشروع قد ينفَّذ خلال فترة الخطة المالية 2019‑2016، مع اعتماد تقدير حصيف على مدى ثلاث سنوات فيما يتعلق بمدة الأعمال. وتكاليف التجديد هذه غير مدرجة في مشروع الخطة المالية للفترة 2019‑2016 المرفوع إلى مؤتمر المندوبين المفوضين المذكور.

ملخص الموقع بالنسبة للخيار 2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **المشروع** |  | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| فارامبيه | أعمال عاجلة | 47 | تجديد ومواصلة الاستخدام. |
| إعادة إيواء موظفي مبنى فارامبيه | أعمال عاجلة | 16 |  |
| مونبريان | أعمال عاجلة | 4 | مواصلة الاستخدام. |
| البرج | أعمال عاجلة | 45 | مواصلة الاستخدام. |
| إعادة إيواء مبنى البرج | أعمال عاجلة | 8 |  |
| *الرسوم المالية* |  | *27* | *الفائدة المتراكمة على القرض.* |
| **المجموع** |  | **147** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | مجموع التكلفة السنوية | 4,9 سنوياً | 4 مليون فرنك سويسري سنوياً لمدة 30 سنة، بالإضافة إلى فائدة وسطية بقيمة 0,9 مليون فرنك سويسري اعتباراً من تاريخ انتهاء عمليات التجديد |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | الصيانة طويلة الأجل | 2,5 سنوياً | %1 من القيمة في عقد التأمين من الحرائق سنوياً |

10.6 كما أن الخيار 2 ينطوي على ما يلي:

- بعض الإمكانية لزيادة تقدير قيمة الأصول الثابتة (ولكن بدرجة أقل من الخيار 1)؛

- انخفاض استخدام المرافق، ومن ثم خفض الأثر البيئي (بفضل الكفاءة المحسنة لعمليات التجديد)؛

- بعض التحسن في نوعية الحياة بالنسبة للموظفين والمندوبين (تحكم بيئي أفضل، ولكن أوجه القصور الهيكلية في مبنيي البرج وفارامبيه تظل على حالها)؛

- يصل أثر التدفقات الخارجة النقدية السنوية لمبنى فارامبيه وحده إلى 3,1 مليون فرنك سويسري لسداد القرض بما في ذلك تسديد الفوائد (لمدة 30 عاماً).

- يمكن تمويل أعمال التجديد لكل المباني (120 مليون فرنك سويسري، بما في ذلك العملية اللازمة لإعادة إيواء الموظفين) من حيث المبدأ عبر قرض تجديد بفائدة من البلد المضيف.

# 7 الخيار 3: استئجار مبانٍ في جنيف

1.7 يتمثل الغرض من هذا القسم في تقدير تكلفة استئجار مبنى في جنيف. وسيؤدي استئجار مبانٍ في المدينة ذاتها ولكنها غير مرتبطة مادياً ببقية الموقع إلى نشوء ظواهر انعدام للكفاءة يمكن تقبلها على أساس مؤقت إلا أن من الواجب تفاديها، إن أمكن، في الأجل الطويل. وتشمل أوجه عدم الكفاءة هذه النقل ما بين المواقع، والأسوار الأمنية الإضافية، والتأخير في التنقل بين المواقع، والحاجة إلى تثنية بعض الخدمات.

## ألف – تكلفة المشروع

2.7 تم اعتماد السعر البالغ 420 فرنكاً سويسراً للمتر المربع الواحد كأساس لحساب الإيجارات، على النحو الوارد في تقرير خبراء مباني الاتحاد الذي وضعته شركة Acanthe (وهي عضو في الغرفة السويسرية لخبراء تقييم العقارات) في يونيو 2010 فيما يتعلق بمشروع المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام. ويماثل ذلك الأرقام المتعلقة بالنصف الثاني من عام 2014 المستخدمة في مؤشر إيجارات المكاتب لشركة Colliers International Suisse Romande (ILB).

3.7 وتبلغ التكلفة التقديرية للإيجارات السنوية 4 406 مليون فرنك سويسري. ويوضح الجدول المدرج أدناه السعر للمتر المربع الواحد من المساحة السطحية المستأجرة حسب نوع المكان.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **المساحة السطحية بالمتر المربع** | **السعر للمتر المربع الواحد** | **المجموع السنوي بآلاف الفرنكات السويسرية** |
| **المكاتب والممرات** | 9 541 | 420 | 4 007 |
| **قاعات المؤتمرات** | 198 | 420 | 83 |
| **مكاتب الأقبية** | 220 | 200 | 44 |
| **التخزين** | 385 | 100 | 39 |
| **أماكن أخرى** | 2 327 | 100 | 233 |
| **المجموع** | **12 671** |  | **4 406** |

4.7 وتجدر الإشارة إلى أن هذه التكاليف لا تتضمن ما يلي:

- تكلفة النقل والتركيب في المباني الجديدة (0,5 مليون فرنك سويسري تقديراً)؛

- رسوم المباني المستأجرة التي تقدر بنسبة تتراوح بين 15 و%20 من قيمة الإيجار (بين 0,7 و0,9 مليون فرنك سويسري). وستكون هذه التكاليف أعلى من التكاليف المماثلة المتكبدة حالياً، غير أن هذا الخيار سيسمح أيضاً بوفورات ذات صلة في المباني المتبقية من المقر بقيمة 0,4 مليون فرنك سويسري. وسيسفر ذلك عن زيادة صافية في الرسوم من 0,3 إلى 0,5 مليون فرنك سويسري.

5.7 وفضلاً عن ذلك فسيتم تكبد تكاليف تشغيلية إضافية لضمان التنسيق بين المباني الجديدة ومبنى المقر (اجتماعات تنسيق، وتوزيع البريد، وخدمات المعلومات، وما إلى ذلك). ومن الواجب أن تؤخذ هذه التكاليف في الحسبان.

6.7 وينبغي مراعاة أنه في حال انتقاء هذا الخيار فإن هدم مبنى فارامبيه الأول سيكون السيناريو الأكثر احتمالاً حيث إن الاتحاد لن يكون في وضع يتيح له الاحتفاظ بمبنى فارغ وصيانته. وتُقدر تكلفة مثل هذا الهدم بنحو 3,9 مليون فرنك سويسري.

## باء - الجدول الزمني للمشروع

7.7 في حال اتخاذ مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 قراراً لصالح خيار الاستئجار فإن هذا المشروع قد ينفَّذ خلال فترة الخطة المالية 2019‑2016. ويمكن تقدير أن هذه المرحلة من النقل والتركيب في المباني الجديدة في جنيف ستستغرق سنة واحدة. ولم تُدرج هذه التكاليف، ولا تكلفة هدم مبنى فارامبيه، في مشروع الخطة المالية للفترة 2019‑2016 المرفوع إلى مؤتمر المندوبين المفوضين المذكور.

## جيم - الأثر الطويل الأجل

8.7 يعاني خيار استئجار مبانٍ للاستعاضة عن مبنى فارامبيه من نقائص تشغيلية (انقطاع كبير في العمليات وتكاليف نقل وتركيب). كما أن تكاليف الاستئجار ستكون أعلى بكثير من تكلفة تسديد القرض لبناء مبنى جديد (الذي سيضحي في نهاية الفترة ملكاً خالصاً وكاملاً للاتحاد)، دون أية منافع اقتصادية طويلة الأجل. كما ستكون هناك تكاليف جارية مثل النقل المحلي والسور الأمني، وكذلك فترات تأخير إضافية بين جلسات الاجتماعات في حال اضطرار المندوبين إلى التنقل.

9.7 ويعني خيار استئجار مبنى أيضاً أن الاتحاد سيفقد ملكية مبنى فارامبيه وبالتالي فإن ذلك سيقلل مما لديه من أصول.

ملخص الموقع للخيار 3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **المبنى** |  | **التكلفة (مليون فرنك سويسري)** | **التعليقات** |
| الإيجار |  | 4,4 | الرسوم السنوية. |
| الرسوم |  | بين 0,3 و0,5 مليون فرنك سويسري | الرسوم السنوية. |
| **المجموع: الرسوم السنوية** |  | **4,9** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| هدم مبنى فارامبيه الأول |  | 3,9 |  |
| عمليات النقل |  | 0,5 |  |
| إعادة إقامة ممر داخلي بين مبنيي مونبريان والبرج |  | 0,2 |  |
| مونبريان | أعمال عاجلة | 4 | مواصلة الاستخدام. |
| البرج | أعمال عاجلة | 45 | مواصلة الاستخدام. |
| *الرسوم المالية* |  | *12* | *الفائدة المتراكمة على القرض*. |
| **المجموع: الرسوم غير المتكررة** |  | **65,6** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | مجموع التكلفة السنوية | 7,1 سنوياً | - 4,9 مليون فرنك سويسري سنوياً دون أي تحسين في أصول الاتحاد، إضافة إلى الرسوم المتعلقة بالمكاتب المستأجرة؛  - 1,8 مليون فرنك سويسري سنوياً على مدى 30 سنة، بالإضافة إلى فائدة وسطية بقيمة 0,4 مليون فرنك سويسري اعتباراً من تاريخ انتهاء الأعمال. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| جميع المباني | الصيانة طويلة الأجل | 1,3 سنوياً | %1 من القيمة في عقد التأمين من الحرائق سنوياً |

# 8 الخيار 4: نقل المقر

1.8 يتمثل الغرض من هذا القسم في تقدير تكلفة نقل مقر الاتحاد برمَّته إلى وجهة لم تُحدد بعد. وللأسباب التي سبق ذكرها (الفقرة 3) فإن من المهم أن يظل مقر الاتحاد ضمن مدينة واحدة في دولة عضو منفردة، ويُفضل بشكل قوي أن يكون ذلك في موقع موصول أوحد.

2.8 وبغية اتخاذ قرار مستنير بشأن الانتقال فإن من الواجب، كحد أدنى، استكمال المراحل التالية: تلقي عروض شاملة؛ وتقييم الجدوى وإجراء المفاوضات الأولية بشأنها؛ ومداولات بشأن الاتفاق المعروض للمقر وتقييم مقارن للمواقع الراهنة والمعروضة؛ وإعداد التعديل الدستوري الضروري واعتماده. ومن المتعذر إنجاز هذه الخطوات قبل مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014، وحال البدء بها فإنها ستستغرق على الأقل دورة زمنية واحدة كاملة من دورات مؤتمر المندوبين المفوضين.

3.8 ولم يتم حتى الآن إجراء دراسة جدوى لتحديد المنافع والمخاطر المالية والتشغيلية لعملية نقل المقر هذه. وبالمثل، وبالنظر إلى الافتقار إلى أية اقتراحات رسمية بشأن موقع محدد، فمن المتعذر تنفيذ أي تحليل للمواقع الجديدة المحتملة. ومع ذلك فإن أي موقع جديد يجب أن يراعي المعايير التالية:

- الاستقرار السياسي؛

- تكاليف اليد العاملة المحلية وتسوية مقر العمل للموظفين في الفئة الفنية والفئات العليا؛

- تدريب القوة العاملة المحلية، بما في ذلك الجانب اللغوي؛

- معدل حركة الموظفين المحليين؛

- النفاذية اللوجيستية إلى الموقع؛

- جودة وتكلفة البنية التحتية للاتصالات وتكنولوجياتها؛

- البنية التحتية الموفَّرة، بما في ذلك الاستخدام المجاني لمركز للمؤتمرات (بمستوى يماثل ما يوفره حالياً المركز الدولي للمؤتمرات)؛

- الترتيبات المالية والضريبية مع البلد المضيف (ولا سيما المادة 17 من اللوائح المالية والقواعد المالية للاتحاد المتعلقة بالسلف المقدمة للوفاء بالمتطلبات النقدية المؤقتة بشروط تحددها حكومة البلد المضيف)؛

- شروط توفير المباني واستخدامها في البلد المضيف؛

- البنية التحتية الاجتماعية مثل المدارس، ونظام الرعاية الصحية، وتيسير النفاذ إلى سوق العمل لأزواج الموظفين.

4.8 وفي حال اعتماد خيار نقل المقر فإن الحاجة تدعو إلى إعداد دراسة جدوى مفصلة بغية النهوض بظروف النقل والتقليل من أثر ذلك على أنشطة الاتحاد قدر المستطاع.

5.8 وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن تقديرات التكلفة المتصلة بخيار النقل ليست مدرجة في مشروع الخطة المالية المرفوع إلى مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014.

6.8 ولم تؤخذ في الحسبان تكاليف الطعون القانونية المحتملة المؤدية إلى رفع دعاوى أمام المحكمة الإدارية لمنظمة العمل الدولية (ILOAT)[[5]](#footnote-5) وأية أحكام تصدر لصالح المدعي (المدعين).

7.8 وفي ضوء ذلك فقد تم تحديد سيناريوهات وفرضيات بغية وضع تقدير أولي لتكلفة مثل هذا المشروع. وهذه السيناريوهات والفرضيات هي ذات طابع إرشادي فحسب، وتم إجمالها توخياً لتبسيط العرض. وتستند التقديرات إلى ما يلي:

- تتماشى تكاليف إنهاء خدمة الموظفين في المقر في جنيف مع النظام الأساسي والنظام الإداري للموظفين.

- تقدير لتكلفة نقل المرافق والاستقرار في الموقع الجديد. ويستند هذا التقدير إلى الدراسة التي أجرتها المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين عندما نقلت جانباً من أنشطتها.

8.8 ورغم الافتقار رسمياً إلى أي موقع جديد محتمل (مواقع جديدة محتملة) فإن بالمستطاع تحديد التكاليف المتأصلة التالية:

## ألف - تكلفة المشروع

**أ ) تكاليف إنهاء خدمة الموظفين في جنيف**

9.8 يستند تحديد تكاليف هذا الخيار إلى النظام الأساسي والنظام الإداري لموظفي الاتحاد وكذلك إلى السيناريوهات المماثلة التي طبقتها منظمة أخرى من منظمات الأمم المتحدة (مفوضية الأمم المتحدة السامية لشؤون اللاجئين) (UNHCR). واستُخدمت الفرضيات التالية بالنسبة للموظفين من ذوي العقود الدائمة أو المستمرة:

- يمكن تقديم عرض لموظفي فئة الخدمات العامة لإعادة توظيفهم في بلد نقل المقر بعقود ذات شروط محلية؛

- وبالنسبة للموظف الذي يرفض العرض فإن التدبير الأساسي لدعم نهاية العقد يتمثل في راتب يغطي 12 شهراً، مع نطاق مرتبات متوسط يتراوح بين 150 000 فرنك سويسري إلى 180 000 فرنك سويسري؛

- أما تدبير الدعم الإضافي عند إنهاء الخدمة فيتمثل في مرتب تعويضي إضافي لمدة ستة أشهر، مع نطاق وسطي يتراوح بين 75 000 فرنك سويسري و90 000 فرنك سويسري؛

- تعويض لمدة ثلاثة أشهر لتغطية تكاليف التدريب والتنسيب الخارجي التي تم تقديرها بمبلغ 40 000 فرنك سويسري للموظف الذي يترك الاتحاد؛

– لن توافق نسبة تتراوح بين 75 و%100 من الموظفين الإداريين على عملية النقل؛

– لن توافق نسبة تتراوح بين 25 و%50 من الموظفين الفنيين على عملية النقل؛

– تبلغ تكاليف نقل الأمتعة الشخصية 50 000 فرنك سويسري وسطياً لجميع موظفي الفئتين الفنية والخدمات العامة المنقولين من جنيف؛

- تشمل التكاليف الوسطية للاستقرار بدل معيشة لمدة 30 يوماً على أساس 380 فرنك سويسري يومياً وبدل سكن بقيمة 1 000 فرنك سويسري شهرياً على مدى خمس سنوات.

10.8 واستُخدمت الفرضيات التالية بالنسبة للموظفين من ذوي العقود غير الدائمة أو المستمرة:

- تعويض لمدة ثلاثة أشهر للموظف الذي لا يوافق على الانتقال؛

- تُستخدم الفرضيات ذاتها التي استُعملت بشأن موظفي العقود الدائمة أو المستمرة لتحديد عدد موظفي الخدمات العامة والفئة الفنية والفئات العليا الذي سيوافقون على الانتقال.

11.8 وعلى أساس الفرضيات المطروحة أعلاه في تكاليف إنهاء خدمة الموظفين ونقلهم هي على النحو التالي:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **السيناريوهات** | **معدل إنهاء الخدمة (%)** | **بآلاف الفرنكات السويسرية** |
| 1 | %100 لموظفي الخدمات العامة (255) و%50 لموظفين الفئة الفنية والمدراء (114) | التقدير المنخفض: 110 278 |
| التقدير العالي: 126 883 |
| 2 | %100 لموظفي الخدمات العامة (255) و%25 لموظفين الفئة الفنية والمدراء (57) | التقدير المنخفض: 105 325 |
| التقدير العالي: 119 365 |
| 3 | %75 لموظفي الخدمات العامة (191) و%50 لموظفين الفئة الفنية والمدراء (114) | التقدير المنخفض: 96 744 |
| التقدير العالي: 110 469 |
| 4 | %75 لموظفي الخدمات العامة (191) و%25 لموظفين الفئة الفنية والمدراء (57) | التقدير المنخفض: 91 792 |
| التقدير العالي: 102 952 |

12.8 وعلى هذا فإن تكاليف إنهاء خدمة الموظفين وانتقالهم ستتراوح بين 92 إلى 127 مليون فرنك سويسري. واعتُبرت السيناريوهات التي تم اختيارها على أنها الأكثر معقولية. على أن تحديد هوية الموقع الجديد سيخلِّف أثراً بالغاً على هذا التقدير.

**ب) تكاليف أنشطة نقل المقر وتكاليف الموظفين في الموقع الجديد**

13.8 بالنظر إلى الافتقار إلى أي تحديد لهوية الموقع الجديد فإن بالمستطاع فحسب إعطاء تقديرات تقريبية للغاية لتكاليف نقل مقر الاتحاد غير تكاليف إنهاء خدمة الموظفين.

14.8 أما التكاليف التي يجب أن تؤخذ في الحسبان لتقييم الأثر المالي الإجمالي لعملية نقل المقر فهي على النحو التالي:

- تكاليف موظفين إضافية خلال الفترة الانتقالية (الفترة يظل فيها مقر جنيف قيد التشغيل ويكون فيها الموقع الجديد قيد الإنشاء): وتتألف من تكاليف الموظفين غير الراغبين بالانتقال، وتكاليف البعثات إلى المقر الجديد أثناء الفترة الانتقالية (التقدير يستند إلى أن خدمة %30 من موظفي الخدمات العامة و%100 من موظفي الفئة الفنية والمدراء ستُنهى عند نهاية الفترة الانتقالية)؛

- تكاليف توظيف موظفين جدد (استناداً إلى تقديرات تبلغ 55 000 فرنك سويسري لكل موظف من الفئة الفنية والمدراء - الدخول إلى الخدمة، بطاقات السفر، نقل الأمتعة الشخصية - و1 000 فرنك سويسري لكل موظف محلي من فئة الخدمات العامة)؛

- تكاليف البنية التحتية للتنفيذ والاستهلال في الموقع الجديد: وهذه هي تكاليف المعدات، وأجهزة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والتكاليف العامة لتجهيز المكاتب والمبنى لكي تدخل المرافق الجديدة حيز التشغيل؛

- التكاليف التشغيلية للتنفيذ والاستهلال في الموقع الجديد: تكاليف السفر والمعيشة، وتكاليف توظيف موظفين جدد، وإدارة مشروع نقل المقر.

15.8 وبغية استخلاص التقديرات فقد تم استخدام التكاليف المحددة لنقل جزء من موظفي مفوضية الأمم المتحدة السامية لشؤون اللاجئين عام 2007 كمرجع، مع تعديلها بما يراعي فوارق الحجم (نقل الاتحاد برمَّته) وتغيرات التكاليف منذ العام المذكور.

16.8 وجرى تحديد التكاليف التالية:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **نوع التكاليف** | **التقديرات بآلاف الفرنكات السويسرية** | | | |
|  | **السيناريو 1** | **السيناريو 2** | **السيناريو 3** | **السيناريو 4** |
| تكاليف الموظفين خلال الفترة الانتقالية | 22 860 | 16 020 | 20 556 | 18 300 |
| تكاليف التوظيف والتدريب | 5 750 | 3 550 | 5 690 | 3 490 |
| تكاليف البنية التحتية للتنفيذ والاستهلال في الموقع الجديد | 4 950 | 4 950 | 4 950 | 4 950 |
| التكاليف التشغيلية للتنفيذ والاستهلال في الموقع الجديد | 14 001 | 14 001 | 14 001 | 14 001 |
| **المجموع** | **47 561** | **38 521** | **45 197** | **37 630** |

17.8 ولا بد من أن يستند أي تقدير أكثر تفصيلاً للتكاليف إلى دراسة شاملة لعدد من المواقع المختارة لنقل المقر على أساس معايير مقارنة موضوعية.

18.8 وهكذا فستصل التكلفة الإجمالية لإنهاء الخدمة، وإعادة الهيكلة، والاستقرار إلى مبلغ يتراوح بين 130 مليون فرنك سويسري و175 مليون فرنك سويسري رهناً بالسيناريو المعتمد.

19.8 ومن العسير تقدير التكاليف المترتبة على فقدان الذاكرة المؤسسية والخبرة التشغيلية نتيجة ترك الموظفين للعمل إلى جانب تكلفة انقطاعات العمليات، ولم يتم إدراج ذلك في هذه الوثيقة. على أن من المحتمل أن يكون أثر هذه التكاليف جسيماً بالنظر إلى أن تدريب الموظفين الجديد سيستهلك الكثير من الوقت.

**ج) التكاليف التشغيلية بعد الاستقرار**

20.8 ستتباين التكاليف التشغيلية بعد الاستقرار وفقاً للموقع المختار لنقل المقر. وستتفاوت التكاليف التالية تبعاً للبلد الذي سيُقام فيه مقر الاتحاد:

- تكاليف الموظفين التي يرتبط حسابها بما يلي:

• معدل تسويات مقر العمل للموظفين من الفئة الفنية وفئة المدراء؛

• التكلفة المحلية لموظفي الخدمات العامة؛

• تغير تكلفة منحة إجازة العودة إلى الوطن لموظفي الفئة الفنية وفئة المدراء؛

• تغير تكاليف منحة التعليم لموظفي الفئة الفنية وفئة المدراء.

- تكاليف استئجار وصيانة المباني التي يحتلها الاتحاد، وهو ما يعتمد على الشروط التي يتم التفاوض عليها مع البلد المضيف.

**د ) مستقبل مباني الاتحاد في حال نقل المقر**

21.8 وصلت القيمة المحاسبية الصافية لأبنية الاتحاد في 13 ديسمبر 2013 إلى 108 ملايين فرنك سويسري، علماً بأن جزءاً من هذه القيمة ما يزال ممولاً من قرض من البلد المضيف. وهذه القيمة مقسمة على النحو التالي:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **المبنى** | **القيمة المحاسبية الصافية في 2013/12/31 بآلاف الفرنكات السويسرية** | **القروض المستحقة للبلد المضيف في 2013/12/31 بآلاف الفرنكات السويسرية** | **شروط السداد** | **القيمة الإيجارية السنوية التقديرية عام 2010 بآلاف الفرنكات السويسرية** |
| فارامبيه | 12 996 | - | - | 5 470 |
| البرج والأقبية | 41 494 | 12 227 | 2039 | 3 677 |
| مونبريان | 45 221 | 34 525 | 2051 | 4 527 |
| المقصف والتوسع جيم | 8 935 | 1 520 | 2051 | 445 |
| **المجموع** | **108 646** | **48 273** |  | **14 120** |

*يضم التوسع جيم منطقة المباني الواصلة بين مبنى فارامبيه ومبنى مونبريان*.

22.8 وفي حال انتقال الاتحاد الدولي للاتصالات من جنيف فإن السيناريو الأكثر احتمالاً هو نقل "حق الانتفاع من الأرض" وبيع المباني إلى طرف ثالث، رهناً بالحق القانوني للرفض الأول الذي تتمتع به ولاية جنيف، باستثناء الحالة التي يتمتع فيها الشاري بوضع قانوني مماثل أو مشابه لما يتمتع به الاتحاد (انظر الجوانب القانونية الواردة في الفقرة 4.4.8).

23.8 وعند حدوث مثل هذه الصفقة فإن من الواجب مراعاة أن الاتحاد قد تلقى عدداً من القروض من البلد المضيف لبناء وتجديد مرافقه، مع فترات سداد سنوية تنتهي حسبما هو مقرر في عامي 2039 و2051. وفي 31 ديسمبر 2013 وصلت قيمة المقادير المستحقة الإجمالية في ظل قروض البلد المضيف إلى 48,3 مليون فرنك سويسري. ويسدد الاتحاد هذا القرض بفائدة صفرية وعلى شكل أقساط تبلغ نحو 1,5 مليون فرنك سويسري تقريباً في السنة. وسيولِّد بيع مباني مقر الاتحاد إيرادات صافية له. وسيُحسم المبلغ المتبقي من قروض البلد المضيف الواجب سداده من الأموال المتأتية من عملية البيع هذه.

24.8 وإذا ما تم تأجير المباني فإن قيمة الإيجارات السنوية المقدرة حسب تقرير عملية تقييم مباني الاتحاد التي نفَّذتها شركة Acanthe عام 2010 تبلغ في مجموعها 14,1 مليون فرنك سويسري لإيجار كل المباني في حالتها الراهنة. ولتأجير المباني بأسعار السوق فإن الأمر يتطلب إدخال تحسينات عليها. وستستدعي هذه التحسينات تكلفة إضافية ينبغي أن تؤخذ في الحسبان.

## باء - الجدول الزمني للمشروع

25.8 في حال اتخاذ مؤتمر المندوبين المفوضين لعام 2014 قراراً بنقل مقر الاتحاد فإن تنفيذ المشروع يمكن أن يتم خلال الفترة التي تغطيها الخطة المالية 2019-2016. ويمكن تقدير أن مرحلة الانتقال والاستقرار ستتطلب عامين إضافة إلى الوقت اللازم للحصول على المبنى الجديد للمقر. وهذه التكاليف غير مدرجة في مشروع الخطة المالية للفترة 2019-2016 المرفوع إلى مؤتمر المندوبين المفوضين المذكور.

## جيم - الأثر الطويل الأجل

26.8 يستدعي هذا الخيار تكاليف ضخمة من حيث الموارد المالية والبشرية في الأجل القصير للغاية. وتعتمد المنافع المالية الأطول أجلاً اعتماداً شديداً على الشروط التي يعرضها البلد المضيف وعلى الموقع الجديد.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **جدول موجز بتكلفة نقل مقر الاتحاد** | | |
| **نوع التكلفة** | **التكلفة السنوية بالفرنك السويسري** | **الفترة** |
| تعويضات إنهاء الخدمة | 92 إلى 127 مليون فرنك سويسري | تكاليف غير متكررة. تعتمد على الجدول الزمني المختار. |
| تكاليف الاستقرار | 38 إلى 48 مليون فرنك سويسري | التكاليف موزعة على فترة سنتين إلى ثلاث سنوات رهناً بالجدول الزمني المختار. |
| **المجموع** | **130 إلى 175 مليون فرنك سويسري** |  |

*لا تتضمن هذه التكاليف ما يتعلق بتكاليف شراء مباني المقر، و/أو استئجارها، و/أو صيانتها في البلد المضيف الجديد. على أنه لا يمكن التأكيد بأن المباني ستوفَّر للاتحاد معفاة من هذه الرسوم إلى حين تلقي عرض مقبول. ومن المتعذر وضع تقديرات واقعية لهذه التكاليف دون توافر معلومات عن الموقع المقبل المحتمل*.

## دال - الجوانب القانونية

27.8 تندرج الجوانب القانونية الواجب مراعاتها عند النظر في نقل مقر الاتحاد إلى خارج جنيف ضمن أربعة أنواع رئيسية.

28.8 أولاً، الحاجة إلى تعديل الدستور.

29.8 ثانياً، الضرورة القاطعة لإجراء مفاوضات بشأن اتفاق المقر الجديد مع البلد المضيف، ولضمان التسهيلات والامتيازات المستقاة من هذا الاتفاق.

30.8 ثالثاً، الحاجة إلى إعادة التفاوض بشأن غالبية عقود الخدمة المبرمة بشأن المقر.

31.8 وأخيراً، نقل "حقوق الانتفاع بالأرض" التي يتمتع بها الاتحاد.

32.8 ولا يتناول هذا القسم الآثار القانونية للنقل المحتمل لمقر الاتحاد على موظفيه التي يعالجها القسم الخاص بالآثار على الموارد البشرية.

### أ ) تعديل الدستور

33.8 تنص المادة 30 من دستور الاتحاد على أن "يكون مقر الاتحاد في جنيف" (الرقم 175).

34.8 وهذا البند الخاص يشكل سمة مخصوصة للاتحاد حيث إن دساتير المنظمات الكبرى في أسرة الأمم المتحدة لا تشتمل على مثل هذا الحكم.

35.8 وعلى ما يبدو فإن الشرط المذكور، الذي أُدرج عام 1947، يشير إلى أن القائمين بصياغة الدستور في ذلك الوقت كانوا يودون تثبيت الاتحاد في جنيف.

36.8 وفي حال اتخاذ قرار بنقل مقر الاتحاد إلى مكان آخر فلا بد من تعديل المادة 30 من الدستور. وطبقاً للرقم 227 من الدستور، فإن القيام بذلك يتطلب موافقة ثلثي عدد الوفود المعتمدة في مؤتمر المندوبين المفوضين التي يحق لها التصويت على الأقل.

### ب) التفاوض على اتفاق جديد للمقر

37.8 وبغية تنظيم الوضع القانوني للاتحاد في أي بلد مضيف، فإن من الضروري إجراء مفاوضات بشأن اتفاق مقر جديد وإبرامه، وكذلك اعتماد ترتيب إداري تكميلي حسب الاقتضاء.

38.8 ومع أن من غير الضروري في هذه المرحلة الخوض في كل تفاصيل الأحكام التي يجب أن يتضمنها مثل هذا الاتفاق، فإن من المهم تحديد السمات الرئيسية التي يجب أن يرتكز عليها بالضرورة ذلك الاتفاق.

39.8 وتأتي في الصدارة مسألة الإقرار باستقلال الاتحاد إزاء البلد المضيف، وعلى وجه التحديد الاستقلال المؤسسي والاستقلال الاختصاصي.

الاستقلال المؤسسي

40.8 من الواجب الإقرار تماماً باستقلال الاتحاد وحرية عمله، وكذلك حريته المطلقة، وحرية دوله الأعضاء في الاجتماع، والمناقشة، واتخاذ القرارات.

41.8 كما أن هذا الاستقلال يتطلب أن يسلِّم البلد المضيف بالشخصية القانونية للاتحاد، وقدرته القانونية (القدرة على إبرام العقود، والقدرة على الانخراط في الإجراءات القانونية والقدرة على حيازة واستخدام الأموال المنقولة وغير المنقولة، والقدرة على اعتماد القواعد، والإجراءات، والعمليات القانونية الخاصة به، وما إلى ذلك).

42.8 وينطوي هذه الاستقلال المؤسسي أيضاً على أن اتفاق المقر سيعترف بحصانة المباني التي يشغلها الاتحاد، وكمسلَّمة لا غنى عنها ناجمة عن ذلك بحرية الاتحاد في ضمان الحراسة، والأمن، والسلامة ضمن مبانيه، وكذلك بحصانة محفوظاته وأية وثائق (مدرج محتواها في أي وسيط) مزمعة لاستخدامه الرسمي.

الاستقلال الاختصاصي

43.8 إن الغاية النهائية لأية قاعدة تتعلق بالمنظمات الدولية هي تمكينها من أن تؤدي وظائفها وتحقق أهدافها باستقلال تام. وتوخياً لذلك فإن من الضروري أن يتمتع الاتحاد، بفضل طابعه المتأصل كمنظمة دولية، بالحصانة من أية ولاية جنائية ومدنية، وإدارية، على أن يتم الاعتراف بذلك رسمياً في اتفاق المقر، وبألاّ تخضع، بالتوازي، المباني والمساحات التي يشغلها الاتحاد والأملاك التي يمتلكها أو يستخدمها لأي استيلاء، أو تفتيش، أو حجز، أو إجراء إنفاذي. ومن الواجب إدراج كل هذه السمات أيضاً ضمن اتفاق المقر.

حرية الاتصال والنشر

44.8 تمثل منشورات الاتحاد إحدى وسائل التعبير الرئيسية المتوافرة لديه. وعلى هذا فإن من الواجب تضمين اتفاق المقر كذلك مبدأ عدم خضوع هذه المنشورات لأي قيد من أي نوع كان من جانب البلد المضيف.

45.8 وبالمثل فإن الطابع المتأصل العابر للحدود لوظائف المنظمات الدولية، ولا سيما الاتحاد، يتطلب أن تكون الاتصالات حرة وفعّالة. وفي الوقت الراهن فإن وضع اتصالات المنظمات الدولية، بما في ذلك الاتحاد، محدد استناداً إلى الحقوق، والامتيازات، والتسهيلات الممنوحة في هذا الصدد إلى الأمم المتحدة، وإلى الممثليات الدبلوماسية حسب الاقتضاء. وترتكز حصانة اتصالات الاتحاد في الوقت الراهن على هذا النظام. ولا بد من الحفاظ على النظام المذكور عبر إدراج حكم ذي صلة في اتفاق المقر.

الامتيازات والحصانات فيما يتعلق بالمسائل الضريبية، والمالية، والجمركية، وبصفة أعم بالحرية غير المقيدة لحركة السلع ورؤوس الأموال

46.8 يتعين إدراج إعفاء الاتحاد، وأصوله، وإيراداته، وأي ممتلكات أخرى له، من أية ضرائب مباشرة سواء أكانت وطنية، أم إقليمية، أم محلية، ضمن اتفاق المقر، وكذلك الإعفاء من أية ضريبة غير مباشرة، مثل ضريبة القيمة المضافة ورسوم التسجيل أو الطوابع، ولا سيما ما يُفرض منها على معاملات العقارات.

الامتيازات والحصانات المالية

47.8 من الواجب أن يتمتع الاتحاد بحرية تبادل واسعة، وأن يكون قادراً في هذا الصدد على أن يتلقى، ويحتفظ، ويحول أو يبدل العملات. وينبغي أن ينطبق ذلك أيضاً فيما يتصل بالذهب، والنقد، والأوراق المالية الأخرى. ومن الواجب إدراج هذه العناصر كذلك في اتفاق المقر.

الامتيازات والحصانات الجمركية وعدم حظر أو تقييد الاستيراد والتصدير

48.8 لا يجوز إعاقة التداول الحر لسلع للاتحاد من خلال أية زيادة في أسعار الشراء عبر فرض رسوم جمركية على الاستيراد أو التصدير. وبخلاف ذلك فإن حرية الاتحاد ستتأثر من حيث إن تطبيق الرسوم الجمركية يمكن أن يؤدي إلى وضع يفرض على المنظمة أن تتموَّن من داخل البلد المضيف.

49.8 كما لا يجوز تقويض هذه الحرية عبر العوائق الإدارية. ويتعين عدم حظر أو تقييد تداول سلع الاتحاد من خلال أحكام إدارية كفيلة بإجبار الاتحاد على الشراء من السوق المحلية للبلد المضيف.

50.8 وبالتالي فإن من المهم أن ينص اتفاق المقر بوضوح على أن سلع الاتحاد معفاة من الرسوم الجمركية ولا يجوز إخضاعها لأي حظر أو تقييد على الاستيراد أو التصدير.

51.8 وبالإضافة إلى الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات الممنوحة للاتحاد ككيان قانوني، فإن على اتفاق المقر أن يتضمن كذلك أحكاماً دقيقة ومفصلة عن الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات الممنوحة للأشخاص الحقيقيين المشاركين في أنشطته ولموظفيه.

الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات الممنوحة للمشاركين في أنشطة الاتحاد

52.8 سيحدد اتفاق المقر في هذا الصدد الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات الممنوحة للممثلين (الدائمين وغيرهم) للدول الأعضاء في الاتحاد، وأعضاء لجنة لوائح الراديو، والخبراء العاملين في مهام لصالح الاتحاد.

53.8 ودون الخوض في التفاصيل أو وضع قائمة شاملة في هذ المرحلة فإن من الواجب تذكر أن الممثلين الدائمين يتمتعون، من حيث الجوهر، بالحصانات والامتيازات الدبلوماسية في حين أن الممثلين الآخرين يتمتعون بامتيازات وحصانات وظيفية (الحصانة من الاعتقال أو الاحتجاز عن أفعال ارتُكبت، أو كلمات قيلت، أو مواد كُتبت أثناء تأديتهم لمهامهم، والإعفاء من الولاية، وحصانة الشخص ومكان إقامته، والإعفاء من الإجراءات التقييدية فيما يتعلق بدخول البلاد والإقامة فيها، والتسهيلات الجمركية، والتسهيلات المتصلة بلوائح النقد وصرف العملات، وما إلى ذلك).

54.8 وفيما يتعلق بأعضاء لجنة لوائح الراديو فإن اتفاق المقر ينبغي أن يتضمن أحكاماً تتسق مع الرقم 142A من الاتفاقية.

55.8 كما ينبغي أن يتمتع الخبراء الذي يؤدون مهاماً للاتحاد في المقر، وطيلة فترة مهمتهم، بالامتيازات والحصانات اللازمة لأداء وظائفهم باستقلالية. وتشمل مثل هذه الامتيازات والحصانات التي يقرها اتفاق المقر، ضمن *جملة أمور*، الإعفاء من قيود الهجرة في أراضي البلد المضيف، والحصانة من الاعتقال أو الاحتجاز الشخصي ومن حجز الأمتعة الشخصية، والحصانة من الولاية عن أفعال ارتُكبت، أو كلمات قيلت، أو مواد كُتبت أثناء تأديتهم لمهامهم، وحصانة كل الوثائق، والتسهيلات فيما يتعلق بلوائح العملة أو الصرف، وما إلى ذلك.

الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات الممنوحة لموظفي الاتحاد

56.8 يتمتع المسؤولون الخمسة المنتخبون وبعض فئات الموظفين المعينين (من رتبة P5 فما فوق) في البلد المضيف، وبموجب اتفاق المقر، بالامتيازات، والحصانات، والإعفاءات، والتسهيلات الممنوحة للوكلاء الدبلوماسيين بموجب القوانين والممارسات الدولية.

57.8 وفضلاً عن ذلك فإن كل الموظفين، بغض النظر عن رتبهم وجنسياتهم، بما في ذلك مواطنو البلد المضيف، سيُمنحون، عبر اتفاق المقر، الامتيازات، والحصانات، والتسهيلات التالية على الأقل: الحصانة من الولاية عن أفعال ارتُكبت، أو كلمات قيلت، أو مواد كُتبت أثناء تأديتهم لمهامهم؛ والإعفاء من كل الضرائب (الوطنية، والإقليمية، والمحلية) على المرتبات، والأتعاب، والتعويضات التي يدفعها لهم الاتحاد، والمبالغ الرأسمالية الواردة من صندوق التقاعد أو صندوق المساعدة العامل لمصلحة كل الموظفين، بشأن أي تعويض عن مرض أو حادث؛ والإعفاء من الخدمة الوطنية في البلد المضيف (باستثناء مواطني البلد المضيف ذاته)؛ وانعدام أية قيود على الهجرة أو شكليات تسجيل الأجانب (بما في ذلك أزواجهم وأفراد أسرهم)؛ وتسهيلات صرف العملات؛ وتسهيلات العودة إلى الوطن في حال حدوث أزمة دولية (بما في ذلك أفراد أسرهم والعاملون في منازلهم)؛ والتسهيلات الجمركية، وما إلى ذلك.

58.8 وبالتوازي فإن اتفاق المقر سينص، بالنسبة للمشاركين في أنشطة الاتحاد وموظفيه على حد سواء، على إجراءات مبسطة وعاجلة لمنح التأشيرات، دون تسديد أية رسوم، وتزويد الموظفين وأفراد أسرهم مجاناً بوثائق تشكل ترخيصاً بالإقامة في البلد المضيف. وأخيراً فإن من الواجب أن يتضمن اتفاق المقر أو ترتيباته التنفيذية آليات مبسطة وغير تقييدية للنفاذ إلى سوق العمل في البلد المضيف أمام أزواج الموظفين.

الضمان الاجتماعي

59.8 واستكمالاً لهذه اللمحة العامة، التي لا تهدف إلى أن تكون شاملة، فإن من المهم الإشارة إلى أن اتفاق المقر يجب أن يتضمن أيضاً أحكاماً تُعفي الاتحاد من كل المساهمات الإلزامية في الصناديق العامة للضمان الاجتماعي في البلد المضيف.

الخلاصة

60.8 يمكن أن تكون عملية التفاوض بشأن اتفاق المقر مطولة ومعقدة (رهناً بالإطار القانوني والمؤسسي والهيكل الاقتصادي والاجتماعي للبلد المضيف)، وخصوصاً إذا لم يكن البلد المضيف طرفاً في اتفاقية عام 1947 بشأن امتيازات وحصانات الوكالات المتخصصة.

### ج) إنهاء الاتفاقات وعقود الخدمات الموفرة في مقر الاتحاد وإعادة التفاوض بشأنها

61.8 من المحتمل أن يعني نقل مقر الاتحاد أيضاً الاضطرار إلى إلغاء معظم عقود الخدمات المقدمة في هذا المقر، وإعادة إجراء عملية منح العقود وفقاً لقواعد المشتريات الداخلية للمنظمة والتفاوض من جديد بشأن العقود مع أصحاب عطاءات ناجحين جدد.

### د ) النقل المحتمل ل‍ "حق الانتفاع بالأرض" الذي يملكه الاتحاد

62.8 في حال نقل مقر الاتحاد من جنيف فليس أمام الاتحاد من خيار غير التخلي عن "حق الانتفاع بالأرض" الذي منحته له ولاية جنيف.

ما هو "حق الانتفاع بالأرض"؟

63.8 إن "حق الانتفاع بالأرض" هو في جوهره ارتفاق يمنح الحائز، وهو في هذه الحالة الاتحاد، الحق في أن تكون له مبان ومنشآت لإيواء خدماته على رقعة معينة من الأرض.

64.8 وبعبارة أخرى فإن "حق الانتفاع بالأرض" هو حق الاتحاد في أن يمتلك مبنى خاص به أو أكثر من مبنى تتم إشادتها على أرض تعود إلى طرف ثالث، هو في هذه الحالة ولاية جنيف.

65.8 وتم منح هذا الارتفاق في بادئ الأمر إلى الاتحاد مجاناً بسند موقع أمام كاتب بالعدل في 22 ديسمبر 1967. وتم تعديل المساحة المغطاة بعد ذلك في عدة مناسبات مع تشييد المباني المختلفة للاتحاد.

66.8 وهذا الحق ليس ممنوحاً بصفة دائمة وسينقضي بالنسبة للاتحاد في 31 ديسمبر 2079. على أن الارتفاق قابل للتجديد وفوق ذلك قابل للنقل.

67.8 وفي حال عدم تجديد "حق الانتفاع بالأرض" عام 2079 فإن المباني المشيَّدة على الرقع الخاضعة للارتفاق ستؤول إلى مالك الأرض أي ولاية جنيف، رهناً بالتسديد المحتمل لتعويض إذا ما كان الاتحاد قد قام بإجراء أعمال توسيع، أو تحويل، أو تجديد على المباني استدعت استثمارات ضخمة لم تُهتلك تماماً وقت انقضاء حق الانتفاع بالأرض.

إجراءات وشروط نقل "حق الانتفاع بالأرض"

68.8 كما سبقت الإشارة فإن بالمستطاع نقل الارتفاق في أي وقت.

69.8 وهكذا فإن الاتحاد يمكن أن يقوم بتسليم "حقه بالانتفاع بالأرض"، أو بعبارة أخرى بيع مبانيه إلى طرف ثالث، رهناً بالحق القانوني في الرفض الأول الذي تتمتع به ولاية جنيف.

70.8 على أن من الواجب الإشارة إلى أن هذا الحق القانوني في الرفض الأول لن يكون نافذاً إذا ما كان للمشتري وضع قانوني مماثل أو مشابه لما يتمتع به الاتحاد، أي إذا ما كان منظمة دولية أو حكومية دولية لها بالفعل مقر في جنيف أو هي تعمل على إنشائه.

71.8 وسيكون لولاية جنيف ستة أشهر من تاريخ قيام الاتحاد بالإخطار عن قراره بنقل "حق الانتفاع بالأرض" للإعلان عن عزمها على ممارسه حقها في الاعتراض الأول، وفي حال قيامها بذلك فسيكون لديها ستة أشهر أخرى لممارسة هذا الحق. وبعبارة أخرى فإن أي عملية للبيع ستستغرق على الأرجح ما بين 18 شهراً و24 شهراً على الأقل.

# 9 لمحة عامة ومقارنة بين الخيارات المدروسة

1.9 من المهم أن تؤخذ في الحسبان تكلفة الخيارات المختلفة غير المدرجة في مشروع الخطة المالية للفترة 2019‑2016. وسيكون لانتقاء الخيار والجدول الزمني المصاحب للتنفيذ آثار مالية على الاتحاد.

2.9 وتم تقييم أثر انتقاء الخيار على أساس المعايير التالية:

- الأثر على تشغيل الاتحاد خلال تنفيذ الخيار المنتقى؛

– الأثر على الموظفين والدراية التي اكتسبها الموظفون الحاليون؛

– الأثر المالي مع تقييم للوفورات في الأجلين القصير والطويل؛

– الأثر الكلي على عمل الاتحاد وصورته.

الأثر على الميزانية العادية

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **الخيارات** | **التكلفة التقديرية الإجمالية للخيار** | **الأثر القصير الأجل (الخطة المالية 2019‑2016)** | **الأثر المال الطويل الأجل** |
| **الاستبدال** | 211,25 مليون فرنك سويسري | لاشي. سيبدأ السداد عام 2021 | **التكلفة السنوية: 5,1 مليون فرنك سويسري**، منها:  - 3 ملايين فرنك سويسري سنوياً لمدة 50 عاماً اعتباراً من عام 2021 للمبنى الجديد  - 1,7 مليون فرنك سويسري لمدة 30 عاماً، إضافة إلى فائدة وسطية بقيمة 0,4 مليون فرنك سويسري اعتباراً من عام 2025 (كموعد محتمل) لعمليات تجديد مبنيي البرج ومونبريان  الوفورات:  - وفورات في المرافق بقيمة 100 ألف فرنك سويسري سنوياً اعتباراً من عام 2021  - وفورات في تكاليف الصيانة الجارية أثناء الاستخدام الأولي لمبنى فارامبيه الثاني الجديد ومبنيي البرج ومونبريان المجددين (2050‑2021)، والتي ينتظر أن تصل قيمتها إلى 30 مليون فرنك سويسري. |
| **التجديد** | 147 مليون فرنك سويسري | رهناً بالجدول الزمني المختار فقد يكون هناك بعض الأثر على الخطة المالية 2019‑2016 | **التكلفة السنوية: 4,9 مليون فرنك سويسري**، منها:  - 4 ملايين فرنك سويسري سنوياً لمدة 30 عاماً، إضافة إلى فائدة وسطية بقيمة 0,9 مليون فرنك سويسري اعتباراً من تاريخ إنجاز أعمال التجديد  الوفورات:  - وفورات في المرافق بقيمة 100 ألف فرنك سويسري سنوياً اعتباراً من عام 2021  - وفورات في تكاليف الصيانة الجارية أثناء الاستخدام الأولي للمباني المجددة (2050‑2021)، والتي ينتظر أن تصل قيمتها إلى 30 مليون فرنك سويسري. |
| **الإيجارات** | سنوياً: 4,9 مليون فرنك سويسري بما في ذلك الرسوم  التجديد: 65,6 مليون فرنك سويسري | رهناً بالجدول الزمني المختار فقد يكون هناك بعض الأثر على الخطة المالية 2019‑2016 | **التكلفة السنوية: 7,1 مليون فرنك سويسري**، منها:  - 4,9 مليون فرنك سويسري سنوياً دون أي تحسن في أصول الاتحاد، إضافة إلى رسوم تتعلق بالمكاتب المستأجرة  - 1,8 مليون فرنك سويسري سنوياً لمدة 30 عاماً، إضافة إلى فائدة وسطية قدرها 0,4 مليون فرنك سويسري اعتباراً من تاريخ إنجاز الأعمال. |
| **نقل المقر** | بين 130 مليون فرنك سويسري و170 مليون فرنك سويسري (تكاليف النقل، دون حساب تكاليف توفير المباني الجديدة)  48 مليون فرنك سويسري (دفعات تسديد الرهن)  ستُعوض بعض التكاليف بالإيرادات المتأتية من أية عملية بيع لكل المباني الحالية للمقر (لا يمكن تقدير ذلك في هذه المرحلة) | رهناً بالجدول الزمني المختار فقد يكون هناك بعض الأثر على الخطة المالية 2019‑2016 | - ينبغي أن تؤخذ في الحسبان تكاليف استخدام المباني في الموقع الجديد  - وفورات في تكاليف الموظفين ستُقدر وفقاً للموقع الجديد. |

الاعتبارات الاستراتيجية

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **الخيارات** | **المزايا** | **العيوب** | **الوفورات المحتملة القصيرة الأجل** | **الوفورات المحتملة الطويلة الأجل** |
| **الاستبدال** | - الحفاظ على الموقع التاريخي للاتحاد  - تقليل الأثر على أنشطة الاتحاد إلى أدنى درجة  - إمكانية إعادة تقييم المبنى، مع أثر إيجابي على أصول الاتحاد  - زيادة في مساحة قاعات الاجتماعات قدرها 400 مكان للمندوبين | - تكلفة وتمويل المشروع: 3 ملايين فرنك سويسري سنوياً لمدة 50 عاماً على أن تُدرج في الميزانية العادية. | لا أثر على الخطة المالية 2019‑2016. سيبدأ السداد عام 2021 | **++** |
| **التجديد** | - حل أقل تكلفة من الاستبدال | - حل بدون أية مزايا تقنية من حيث أن هيكل المبنى سيظل هو هيكل المبنى القديم.  - حل باهظ التكاليف لم يتم بعد تحديد حافظته الإجمالية (من المزمع تحديد تكلفة إيواء الموظفين خلال فترة الأعمال).  - قرض بفائدة تفضيلية عوضاً عن قرض بدون فائدة.  - من العسير تحديد رقم للوفورات من حيث الأثر الإجمالي للمشروع.  - أثر ضخم على تشغيل الخدمات التي يضمها المبنى أثناء فترة الأعمال.  - انكماش المساحة السطحية المفيدة في كل طابق، بما في ذلك قاعات الاجتماعات (للامتثال إلى المعايير، والسلامة، ومقاومة الحرائق، والإخلاء، والنفاذية). | **-** | **+** |
| **الاستئجار** | - ليس هناك من أعمال صيانة أو اهتلاك بحاجة إلى إدارة | - حل باهظ التكاليف دون أي احتمال لوفورات طويلة الأجل.  - أثر ضخم على العمليات خلال عمليات انتقال الموظفين وبعدها.  - ليس هناك من أثر إيجابي على أصول الاتحاد. | **- -** | **- - -** |
| **نقل المقر** | - وفورات محتملة طويلة الأجل (تعادل بعد 10-5 سنوات) رهناً بمكان نقل المقر | - أثر ضخم على العمليات خلال عملية النقل وبعدها.  - أثر ضخم على الاحتفاظ بالدراية والذاكرة المؤسسية.  - رهناً بالموقع الجديد فلن يكون بمقدور الاتحاد الانتفاع من قرب المقر الأوروبي للأمم المتحدة، وقرب عدد كبير جداً من المنظمات الحكومية الدولية وغير الحكومية وحضور البعثات الدبلوماسية لمعظم دوله الأعضاء المائة والثلاث والتسعين. | **- - -** (رهناً بعروض البلد المضيف) | **+++** (رهناً بعروض البلد المضيف) |

3.9 وفي حين أن بالمستطاع تقدير الأثر المالي لعملية النقل المحتملة للمقر، فإن من المتعذر القيام بذلك فيما يتصل بالأثر على الموظفين وأسرهم. وسيسعى أولئك الذين لن يكونوا قادرين على الانتقال إلى العثور على فرص عمل بديلة تبعاً للوضع الاقتصادي لبلدانهم الأصلية أو في السوق الدولية. وسيكون هناك بعض الأثر على الأطفال الذين قد يكونون في مراحل مختلفة من تعليمهم وقد يضطرون إلى تغيير مدارسهم. ويمكن افتراض أن الأثر العام على الموظفين سيكون كبيراً اعتماداً على الخبرة الموثقة للوكالات الأخرى وشركات القطاع الخاص التي نفَّذت عمليات لنقل المقر أو لإيفاد الموظفين إلى خارج المقر. وسيؤدي النقل الجزئي أو المؤقت إلى تفاقم هذا الأثر السلب‍ي إذ إنه سيخلق حالة مطولة من عدم الاستقرار يمكن أن تضطر فيها الأسر إلى الاحتفاظ بمسكنين مما يلقي على كاهلها بنفقات إضافية ويُجهدها.

4.9 وفي ضوء المعلومات المعروضة فإن مؤتمر المندوبين المفوضين مدعو إلى **اتخاذ قرار** من أجل انتقاء أحد الخيارات الأربعة الموضحة في هذه الوثيقة.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. مصطلح قانوني معين في البلد المضيف. ولمزيد من التفاصيل يُرجى الاطلاع على الفقرات من 63.8 إلى 67.8. [↑](#footnote-ref-1)
2. تم تكليف شركة خبراء استشارية (Brodbeck-Roulet) عام 2009 بإجراء دراسة خارجية، وتقدمت بتقريرها عام 2010 عن الأداء والتدابير العلاجية الممكنة لواجهات مبنى فارامبيه. [↑](#footnote-ref-2)
3. مؤسسة مباني المنظمات الدولية "Fondation des immeubles pour les organisations internationales". الموقع الإلكتروني: www.fipoi.ch. [↑](#footnote-ref-3)
4. Swiss Accessibility Standard : SIA 500 :2009, Constructions sans obstacles. [↑](#footnote-ref-4)
5. للعلم فإن التكلفة الإدارية لأية دعوى مرفوعة أمام المحكمة الإدارية لمنظمة العمل الدولية، وبغض النظر عن إقرار الدعوى أم لا، هو 000 20 فرنك سويسري. [↑](#footnote-ref-5)