

الجمعية التعاونية بوادي فاطمة
تأسست عام 1834 هـ
2025

خطة ادارة مخاطر تشغيلية ومالية واليه متابعتها



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة



مقدمة

في ظل بيئة الأعمال المتغيرة والتحديات المتزايدة، تُعد الإدارة الفعالة للمخاطر حجر الزاوية لضمان استمرارية ونجاح أي منظمة. تهدف هذه الخطة إلى توفير إطار عمل شامل ومنهجي لتحديد، وتحليل، وتقييم، ومتابعة المخاطر التي قد تواجه الجمعية التعاونية المتخصصة في إدارة العقارات.

تشمل الخطة نوعين رئيسيين من المخاطر: المخاطر التشغيلية التي تتعلق بالعمليات اليومية وإدارة الممتلكات، والمخاطر المالية التي تؤثر على الاستقرار المالي والقدرة على تحقيق الأهداف الاقتصادية.

إن الهدف من هذه الوثيقة ليس فقط تحديد المخاطر، بل أيضًا وضع استراتيجيات واضحة ومحددة للتخفيف من آثارها، وتحديد المسؤوليات، وإنشاء آلية متابعة دورية لضمان أن تبقى الجمعية قادرة على مواجهة أي تحديات محتملة بثقة وفعالية، بما يضمن حماية أصولها وزيادة قيمة خدماتها للمجتمع.



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة

تعد الإدارة الفعالة للمخاطر حجر الزاوية لضمان استمرارية ونجاح أي منظمة، وبخاصة الجمعيات التعاونية التي تدير أصولاً عقارية متعددة. تهدف هذه الوثيقة إلى توفير إطار عمل شامل ومنهجي لتحديد وتحليل وتقييم ومتابعة المخاطر التي قد تواجه الجمعية في مسيرتها. تتضمن هذه الخطة تحديداً مفصلاً للمخاطر التشغيلية التي قد تعطل سير العمل اليومي، والمخاطر المالية التي تهدد استقرار الجمعية، بالإضافة إلى آلية واضحة ومُحكمة للمتابعة والتحكم. إن تطبيق هذه الخطة يهدف إلى حماية أصول الجمعية، وتعزيز ثقة الأعضاء، وضمان تحقيق الأهداف الاستراتيجية بكفاءة عالية.



المخاطر التشغيلية

تتعلق هذه المخاطر بالعمليات اليومية وإدارة الممتلكات. تحديدها والتعامل معها يضمن سلامة العمل ويقلل من الخسائر المحتملة.



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة

تحديد المخاطر التشغيلية

مخاطر الصيانة

الخطر: إهمال صيانة العقارات، مما قد يؤدي إلى حوادث للمستأجرين أو الزوار، أو تلف الممتلكات.

مخاطر الأمن السيبراني

الخطر: اختراق أنظمة الجمعية، مما يؤدي إلى سرقة البيانات الشخصية للمستأجرين أو البيانات المالية الحساسة.

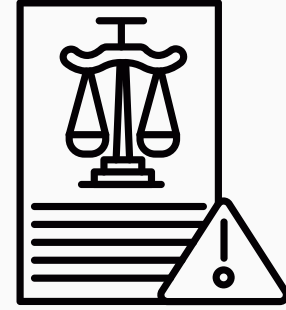
مخاطر قانونية

الخطر: عدم الامتثال لقوانين الإيجار، ولوائح البناء، وقوانين السلامة في المملكة العربية السعودية. قد يؤدي ذلك إلى غرامات باهظة أو نزاعات قانونية مع المستأجرين أو الجهات الحكومية.

مخاطر ادارة المستاجرين

الخطر: عدم القدرة على تحصيل الإيجارات في المواعيد المحددة، مما يؤثر على التدفق النقدي للجمعية، أو نشوء نزاعات متكررة.





مخاطر قانونية

الخطر	الاجراء الوقائي
عدم الامتثال لقوانين الإيجار، ولوائح البناء، وقوانين السلامة في المملكة العربية السعودية. قد يؤدي ذلك إلى غرامات باهظة أو نزاعات قانونية مع المستأجرين أو الجهات الحكومية.	تعيين مستشار قانوني متخصص في العقارات لمراجعة جميع العقود واللوائح. تطوير دليل سياسات وإجراءات مُحدّث يتوافق مع القوانين المحلية، مع مراجعته سنويًا. توفير دورات تدريبية مستمرة للموظفين حول آخر التحديثات القانونية.





مخاطر الصيانة والسلامة

الاجراء الوقائي	الخطر
وضع خطة صيانة وقائية دورية (شهرية، ربع سنوية، سنوية) لجميع أنظمة المباني كهرباء، سباكة، تكييف، مصاعد) إنشاء نظام آلي لتلقي بلاغات الصيانة الطارئة ومعالجتها على الفور تطبيق إجراءات سلامة صارمة، مثل وجود طفايات حريق، ومخارج طوارئ واضحة	إهمال صيانة العقارات، مما قد يؤدي إلى حوادث للمستأجرين أو الزوار، أو تلف الممتلكات و انخفاض القية السوقية والايجارية لها





مخاطر إدارة المستأجرين

الخطر	الاجراء الوقائي
عدم القدرة على تحصيل الإيجارات في المواعيد المحددة، مما يؤثر على التدفق النقدي للجمعية، أو نشوء نزاعات متكررة.	انشاء جميع العقود عبر منصة ايجار ويكون العقد مُفصل يحدد حقوق وواجبات الطرفين استخدام أنظمة دفع إلكترونية متعددة لتسهيل عملية التحصيل تعيين موظف متخصص في إدارة العلاقات مع المستأجرين لمعالجة الشكاوى بفعالية . وضع خصومات تحصيل مبكر للمستأجرين





مخاطر الأمن السيبراني

الخطر	الاجراء الوقائي
اختراق أنظمة الجمعية ، مما يؤدي إلى سرقة البيانات الشخصية للمستأجرين أو البيانات المالية الحساسة	استخدام برامج حماية قوية وجدران حماية تشفير البيانات الحساسة وأخذ نسخ احتياطية بانتظام تدريب الموظفين على ممارسات الأمن السيبراني الآمنة





مخاطر السمعة والعلاقات العامة

الخطر	الاجراء الوقائي
تضرر سمعة الجمعية بسبب سوء إدارة الأزمات ، أو سوء خدمة العملاء ، مما يؤثر على جذب أعضاء ومستأجرين جدد	وضع خطة واضحة لإدارة الأزمات والتواصل مع الجمهور إنشاء قنوات استقبال للآراء والشكاوى ، ومعالجتها بشفافية وسرعة





مخاطر الأمن السيبراني

الخطر	الاجراء الوقائي
اختراق أنظمة الجمعية ، مما يؤدي إلى سرقة البيانات الشخصية للمستأجرين أو البيانات المالية الحساسة	استخدام برامج حماية قوية وجدران حماية تشفير البيانات الحساسة وأخذ نسخ احتياطية بانتظام تدريب الموظفين على ممارسات الأمن السيبراني الآمنة



تحديد المخاطر المالية

مخاطر الائتمان

الخطر: عدم سداد المستأجرين للإيجارات المتفق عليها، مما يؤدي إلى خسائر مالية

مخاطر السيولة

الخطر: عدم توفر الأموال النقدية الكافية لتغطية النفقات التشغيلية أو سداد الالتزامات المالية القصيرة الأجل

مخاطر السوق العقاري

الخطر: انخفاض أسعار الإيجارات في السوق، مما يؤثر على قدرة الجمعية على تحقيق أهدافها المالية

مخاطر الاحتيال والفساد

الخطر: وقوع عمليات احتيال داخلي أو خارجي، أو استغلال للموارد المالية للجمعية





مخاطر السيولة

الاجراء الوقائي	الخطر
إعداد توقعات مالية شهرية للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة إنشاء صندوق احتياطي للطوارئ لتمويل النفقات غير المتوقعة تنويع مصادر الإيرادات وعدم الاعتماد فقط على الإيرادات	الخطر: عدم توفر الأموال النقدية الكافية لتغطية النفقات التشغيلية أو سداد الالتزامات المالية القصيرة الأجل





مخاطر الائتمان

الاجراء الوقائي	الخطر
وضع سياسة واضحة لتقييم الجدارة الائتمانية للمستأجرين الجدد قبل توقيع العقد تطبيق سياسة صارمة وواضحة للتعامل مع الإيجارات المتأخرة، تبدأ بإشعارات وتصل إلى الإجراءات القانونية عند الضرورة	الخطر: عدم سداد المستأجرين للإيجارات المتفق عليها، مما يؤدي إلى خسائر مالية





مخاطر السوق العقاري

الخطر	الاجراء الوقائي
الخطر: انخفاض أسعار الإيجارات في السوق ، مما يؤثر على قدرة الجمعية على تحقيق أهدافها المالية	إجراء تحليل دوري لسوق العقارات المحلي لتحديد الاتجاهات تنويع المشاريع العقارية (عقارات سكنية ، تجارية ، مكاتب) للحد من تأثير تذبذب سوق معين.





مخاطر الاحتيال والفساد

الخطر	الاجراء الوقائي
وقوع عمليات احتيال داخلي أو خارجي ، أو استغلال للموارد المالية للجمعية	وضع ضوابط داخلية صارمة للمحاسبة والعمليات المالية الاجراءات الداخلية والخارجية دورية لتمنع شخص واحد من التحكم في عملية مالية كاملة (Estrangement.of Duties) تطبيق مبدأ الفصل بين المهام



آلية المتابعة والتحكم

لضمان فعالية هذه الخطة، يجب وجود نظام مستمر للمتابعة والتقييم

(أ) لجنة إدارة المخاطر

التكوين: تتشكل اللجنة من المدير التنفيذي ، المدير المالي، وعضو لجنة المراجعة الداخلية. يمكن دعوة المستشار القانوني لحضور الاجتماعات حسب الحاجة

اعضاء لجنة ادارة المخاطر		
الاسم	المنصب	المهام
عطية الله امبارك البشري	المدير التنفيذي	مراجعة وتحديث سجل المخاطر بصفة شهرية
عبد الكريم د خليل الله اللهبي	عضو لجنة المراجعة الداخلية	تقييم فاعلية الإجراءات الوقائية المُتخذة
محمد عون شرف جساس البركاتي	عضو مجلس الادارة	اتخاذ القرارات اللازمة للتعامل مع المخاطر الجديدة أو المتزايدة



آلية المتابعة والتحكم

(ب) سجل ادارة المخاطر

•

يتم إنشاء جدول شامل للمخاطر يحتوي على العناصر التالية لكل خطر:

وصف الخطر: تحديد الخطر بشكل واضح.

مستوى التأثير: تقييم تأثير الخطر على الجمعية (عالي، متوسط، منخفض).

احتمالية الوقوع: تقييم احتمالية حدوث الخطر (عالية، متوسطة، منخفضة).

درجة الخطورة: حساب درجة الخطورة (تأثير × احتمالية).

الإجراءات الوقائية: الخطوات المتخذة للتخفيف من الخطر.

المالك المسؤول: تحديد الشخص أو القسم المسؤول عن متابعة الخطر.

حالة الخطر: (قيد المتابعة، تم التخفيف منه، مغلق).



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة

نموذج سجل ادارة المخاطر

وصف الخطر	مستوى التأثير	احتمالية الوقوع	درجة الخطورة	الإجراءات الوقائية	المالك المسؤول	حالة الخطر

آلية المتابعة والتحكم

(ج) التقارير الدورية

- تقرير شهري للمخاطر: يوضح الحوادث التي وقعت، وحالات التأخير في السداد، والنزاعات القانونية، والتقدم في تنفيذ الإجراءات الوقائية.
- تقرير ربع سنوي: يحلل الأداء المالي والتشغيلي للجمعية ويقارنه بالأهداف المحددة، ويقدم توصيات لتعديل الخطة.
- مراجعة سنوية شاملة: يتم فيها تحديث الخطة بالكامل، وإضافة مخاطر جديدة، وتعديل الاستراتيجيات بناءً على الخبرات المكتسبة.



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة

آلية المتابعة والتحكم

د. ثقافة الوعي بالمخاطر

يتم تدريب جميع الموظفين على كيفية تحديد المخاطر المحتملة والإبلاغ عنها
يتم تشجيع الموظفين على تقديم الاقتراحات لتحسين الإجراءات والضوابط



الجمعية التعاونية
بواحي فاطمة

اعضاء لجنة ادارة المخاطر		
الاسم	المنصب	المهام
عطية الله امبارك البشري	المدير التنفيذي	مراجعة وتحديث سجل المخاطر بصفة شهرية
عبد الكريم دخيل الله اللهبي	عضو لجنة المراجعة الدخلية	تقييم فاعلية الإجراءات الوقائية المُتخذة
محمد عون شرف جساس البركاتي	عضو مجلس الادارة	اتخاذ القرارات اللازمة للتعامل مع المخاطر الجديدة أو المتزايدة



الجمعية التعاونية
بوادي فاطمة