



فكرة مشروع مقترحة
بيت إيواء ورعاية المسنين

2017

أعدت هذه الدراسة الأولية بهدف تقديم أفكار مشاريع مقترحة تتضمن تحليل النواحي الفنية والتمويلية لفكرة المشروع **دون تحليل النواحي المالية و السوقية اللازمة الحكم على مدى جدوى إقامة هكذا مشروع** مما يعني إن هذه الدراسة هي دراسة أولية تلقي الضوء على النواحي الفنية وحجم الاستثمار اللازم لتنفيذ فكرة المشروع بهدف إطلاع المستثمرين المهتمين على التكاليف الاستثمارية اللازمة لتنفيذ المشروع .

تم الحرص أن تكون البيانات والمعلومات الواردة في الدراسة واقعية ما أمكن، وسعياً لأن تكون البيانات الواردة في الدراسة واقعية ما أمكن، فقد تمت زيارات ميدانية لمشاريع ومؤسسات وموردين ذات علاقة بفكرة المشروع ، **علماً بأن التوقعات المتعلقة بالإيرادات وتقدير حجم السوق المتوقع تم استئناؤها من هذه الدراسة لحين إعداد دراسة جدوى اقتصادية للمشروع**، وذلك لكون الإيرادات المتوقعة ترتبط بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها. مما يستدعي من المستثمرين المهتمين بعد الاقتناع بفكرة المشروع التوجه لإعداد دراسة الجدوى الاقتصادية الكاملة للمشروع المقترح

المحتويات

أولاً : المقدمة

ثانياً : مبررات وأهداف المشروع

ثالثاً: خدمات المشروع

رابعاً: النواحي القانونية لفكرة المشروع

خامساً: الدراسة الفنية لفكرة المشروع

1. المساحة والموقع

2. البناء وتعديلات البناء

3. الأثاث والتجهيزات

4. وسائل النقل

5. التكاليف الإجمالية للموجودات الثابتة

6. الإدارة والعمال

7. المواد الأولية ومستلزمات الخدمة

8. مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

9. رأس المال العامل

سادساً: الآثار البيئية لفكرة المشروع

سابعاً: التكاليف الإجمالية للمشروع

ثامناً: وسائل تمويل المشروع

ملخص المشروع	
فكرة المشروع المقترحة	بيت ايواء ورعاية كبار السن
خدمات المشروع	ايواء ورعاية كبار السن
تصنيف المشروع	خدمات
عدد الأيدي العاملة	13
حجم الاستثمار الكلي لفكرة المشروع	
البيان	التكلفة بالدينار الأردني
الموجودات الثابتة	58000
مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل	500
رأس المال العامل	17400
المجموع الكلي لحجم الاستثمار	75900

أولاً : مقدمة

إن مشروع بيت ايواء ورعاية كبار السن عبارة عن مبنى سكني في موقع هادئ ضمن ضواحي التجمعات السكنية الكبرى (عمان،الزرقاء،اردب). يقدم المشروع غرفة منفردة لكل نزيل والغرفة مؤثثة بأثاث مناسب لاستعمال النزلاء بالنظر لظروفهم الصحية والاجتماعية

لا بد أن يراعى في المشروع؛ تهيئة الجو المناسب من حيث التدفئة والتكييف في فصل الشتاء والصيف، مما يوفر إقامة صحية ومريحة للنزلاء في غرفهم أو في صالات الطعام أو الجلوس. وبنفس الوقت لا بد من العناية بنظافة البيت وتصميم البناء بطريقة تأخذ بعين الاعتبار احتياجات كبار السن؛ وتقديم المساعدة للنزلاء في هذا المجال، بالإضافة إلى وجود طبيب بدوام جزئي وممرضة للعناية بالنزلاء وصحتهم وفحصهم بشكل دوري؛ ومتابعة تناولهم الأدوية والعلاجات. وباختصار يجب أن يقدم "بيت الإيواء " أجواء اجتماعية دافئة؛ بحيث يشعر النزيل انه في بيته. كذلك سيقدم بيت الإيواء خدمة العضوية لعدد محدود (أصدقاء النزلاء) بحيث يمضي هؤلاء الأعضاء يومهم في بيت الإيواء ويعودون في اليوم التالي.

يمكن أن يجذب هذا المشروع المستثمرين من القطاعات الطبية والسياحية والفندقية. ويتوقع من المستثمر الإشراف المباشر على المشروع وتعيين كادر مؤهل لإدارة وتشغيل البيت. كذلك يتوقع منه المساهمة في رأس المال عن طريق التمويل الجزئي بما فيه التجهيز وتقديم المعدات والتشغيل.

ثانياً : مبررات وأهداف فكرة المشروع

بالرغم من قوة الترابط الأسري في العائلات الأردنية؛ وقيام بعض العائلات بترتيب سكن ذويهم من كبار السن؛ إما معهم في المنازل أو بقائهم في سكنهم وترتيب خدمة متواصلة لهم وزيارتهم والاطمئنان عليهم إلا ان الحاجة لدى بعض العائلات لإيواء كبار السن بدأت تبرز وتزداد في السنوات الأخيرة.

إن الخدمة المقدمة حالياً في بعض المراكز؛ إما أنها غير كافية من حيث توفرها أو أنها غير ملائمة من حيث النوعية، ولهذا تأتي الحاجة لإقامة بيت إيواء ورعاية كبار السن؛ حيث يتم تقديم خدمة متكاملة يشعر معها النزيل بأنه يعيش في بيته؛ وأنه وبنفس الوقت يمضي وقتاً مفيداً وممتعاً. فبالإضافة إلى الإقامة بظروف معيشية مريحة؛ فان النزيل يمارس هواياته أو يمارس الرياضة أو يطالع أو يمضي أمسية موسيقية أو ترفيهية؛ وبنفس الوقت يحظى بالرعاية الصحية اللازمة، ولذلك يشكل مشروع بيت إيواء ورعاية كبار السن تغييراً في أسلوب تقديم خدمة رعاية كبار السن؛ من حيث شمولية الخدمة وتميزها عما هو موجود حالياً.

ثالثاً: خدمات المشروع

سيقدم المشروع عدة خدمات لزيائنه تشمل:-

1. خدمة الإيواء من مسكن ومأكل.
2. خدمات الرعاية الصحية الأولية كفحوصات الضغط والسكري والإشراف على تناول العلاجات الخاصة بكل مريض.
3. ممارسة بعض الأنشطة الرياضية والترفيهية.
4. خدمة العضوية لغير النزلاء من كبار السن؛ والذين يمكنهم قضاء بعض الأوقات في المركز للتسلية وممارسة بعض النشاطات الرياضية والترفيهية؛ مع أقرانهم من كبار السن والعودة إلى منازلهم.

رابعاً: النواحي القانونية لفكرة المشروع المقترحة

يتطلب المشروع أن يتم تسجيل بيت الإيواء لدى وزارة التنمية الاجتماعية بحيث يتم الحصول على الترخيص والموافقة على البناء الذي سيخصص للمشروع إضافة للمتطلبات الأخرى والاستمرار بتزويد الوزارة دورياً بالمعلومات اللازمة. كما يتطلب المشروع موافقة وزارة الصحة على الأطباء والأخصائيين والمرضى الذين سيعملون في المشروع.

خامساً: الدراسة الفنية لفكرة المشروع المقترحة

1. المساحة والموقع:

يقترح إقامة المشروع في منطقة هادئة في أحد ضواحي التجمعات السكانية الكبرى (عمان، الزرقاء، إربد). ويشكل الموقع الهادئ والجميل مكاناً مناسباً يساعد في تأقلم النزلاء وتغلبهم على صعوبة الابتعاد عن أقرابهم وذويهم. وتعتبر البنية التحتية للمشروع من الأمور الرئيسية لاختيار موقع المشروع.

2. البناء وتعديلات البناء:

يفضل استئجار بناء مناسب تقدر مساحته بـ 1000م²؛ ويفضل أن يكون مؤلفاً من طابقين؛ على أن تتوفر فيه التدفئة والتبريد والمصعد. وغرف مستقلة للنزلاء مزودة بحمامات خاصة؛ ويمكن إيجازها وبيان كلفتها التقديرية كما في الجدول أدناه:

جدول رقم (1)

إجمالي المساحة /م ²	البند
500م ²	مساحة غرف النزلاء وعددها 25
100م ²	صالة متعددة الاستعمال (مطعم، حفلات)
50م ²	صالة رياضية
75م ²	غرف إدارة، تمرريض، استقبال
75م ²	غرف خدمات (غسيل، حمام)
50م ²	غرف العاملين (منامة)
150م ²	ممرات وموزعات
1000م ²	المجموع

بالإضافة إلى متطلبات المبنى من حيث المواصفات والتصاميم والمرافق والتي يجب أن تكون بمواصفات مناسبة؛ وان يأخذ المستأجر بعين الاعتبار احتياجات كبار السن الى ممرات خاصة تساعدهم على استخدام الأجهزة والمعدات اللازمة لبعضهم كالكراسي المتحركة أو العكازات. ويتحمل المؤجر تكلفة تجهيز البناء بما يتلاءم مع طبيعة المشروع حسب الشروط اللازمة من الجهات المختصة. كما ويتوقع ان يقوم صاحب المشروع ببعض الأعمال التكميلية للبناء على نفقته الخاصة مثل أعمال خارجية في الحديقة وممرات خاصة لاحتياجات كبار السن وغيرها. وقد قدرت كلفة تلك الأعمال بمبلغ 3000 دينار. كما تقدر كلفة الايجار السنوية بحوالي 7200 دينار تدفع كل نصف سنة.

3. الأثاث والتجهيزات والديكورات:

يشتمل بيت الإيواء المقترح على غرف للإقامة وصلالات للطعام والجلوس والخدمات وصالة رياضة وحديقة. كذلك يتضمن مكتبة بشكل يقترب كثيرا من الخدمات الفندقية. يشتمل كذلك على الخدمات الصحية من خلال الفحص الدوري والتعاقد مع الاخصائين بشكل يقترب من الخدمات الطبية. كما يقدم بيت الايواء خدمات ترفيهية متمثلة بحفلات في مناسبات يحضرها أقارب النزلاء أو في أمسيات ثقافية أو ترفيهية بشكل يقترب من الخدمات الترفيهية و السياحية. وعليه يبين الجدول التالي احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات المختلفة؛ وتقدر احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات بحوالي 40 الف دينار تقريبا وكما في الجدول التالي:

جدول رقم (2)

التكلفة/دينار	الأجهزة
15000	الأسرة والخزائن ومحتويات غرف النزلاء (25 غرفة) بمعدل 500دينار/ الغرفة
2000	تجهيز صالات رياضية
6000	تجهيز مطابخ وأدوات طعام
4000	تجهيز مساح وصالات ترفيهية وغرفة طعام
3000	تجهيز مغاسل
4000	تجهيز مكتبة وأجهزة كمبيوتر
3000	الاجهزة المكتبية والمكاتب للإدارة
3000	تجهيز مقاعد الحديدية ومستلزماتها
40000	المجموع

4. وسائل النقل:

تم افتراض شراء سيارة باص مستعمل سعة 21 راكب بكلفة 15000 دينار.

5. التكاليف الإجمالية للموجودات الثابتة

بناء على ما تقدم تقدر تكاليف الموجودات الثابتة للمشروع المقترح بحوالي دينار؛ توزعت كمايلي:-

جدول رقم (3)

الوظيفة	التكلفة/دينار	نسبة الاستهلاك
أعمال بناء	3000	5%
أثاث وتجهيزات	40000	15%
وسائط نقل	15000	15%
المجموع	58000	

6. العمالة:-

سيوفر المشروع (13) فرص عمل موزعة من حيث الوظيفة والعدد على النحو التالي :-

جدول رقم (4)

العدد	الوظيفة
1	مدير البيت / صاحب المشروع
1	اداري / محاسب
1	سكرتيرة و استقبال
2	عامل نظافة وخدمات
1	مشرف صالات
2	ممرضه
1	مشرف إجتماعي
1	مناوب ليلي
2	طابخين مع المساعدين
1	سائق
13	المجموع

7. المواد الأولية ومستلزمات الخدمة

تتمثل المواد الأولية للمشروع؛ في المواد اللازمة لاعداد الوجبات الغذائية المختلفة و مواد النظافة الشخصية للزبائن وبعض العاملين في المركز والتي يتم شراؤها من السوق المحلي.

8. مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

ستتألف مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل من رسوم التسجيل والترخيص لأول مرة بالإضافة إلى المراسلات والمواصلات لاستقطاب العروض والتي تقدر بحوالي 500 دينار.

9. رأس المال العامل:

كون الفكرة مقترحة وبعد اعتمادها من قبل المستفيدين ستقوم مراكز إرادة بإعداد دراسة جدوى اقتصادية مفصلة لها ولغايات الوصول إلى تكاليف إجمالية للمشروع اقرب ما يكون للواقع، سيتم افتراض أن رأس المال التشغيلي وفقا لطبيعة المشروع واحتياجاته؛ يعادل حوالي 30% من إجمالي تكاليف الموجودات الثابتة حسب خبرة معد الدراسة واستنادا لمشاريع مشابهة أي ما يعادل 17400 دينار.

سادسا: الآثار البيئية لفكرة المشروع المقترحة

لا يوجد أية آثار سلبية للمشروع؛ كونه خدمي؛ حيث يهتم بتوفير سبل العيش المناسبة لفئة من الناس هم بحاجة الى الرعاية والعناية.

سابعا: التكاليف الإجمالية لفكرة المشروع المقترحة

الجدول التالي يبين تكاليف المشروع الإجمالية التي تتألف من الموجودات الثابتة مضافا لها المصاريف التأسيسية ورأس المال العامل:-

جدول رقم (5)

التكلفة/دينار	الوظيفة
3000	أعمال بناء
40000	أثاث وتجهيزات
15000	وسائط نقل
58000	إجمالي الموجودات الثابتة
500	مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل
17400	رأس المال التشغيلي
75900	التكاليف الإجمالية للمشروع

ثامنا: وسائل التمويل:

كون الوثيقة قيد البحث هي مقترح لفكرة مشروع ولا تتضمن دراسة مالية للمشروع تبين مصاريفه وإيراداته لن يتم تحديد كيفية تمويل المشروع إلا بعد التوجه لمراكز إرادة لإعداد دراسة الجدوى الاقتصادية النهائية