

נספח ד' (5) - מפרט אחזקה של המבנה

מפרט אחזקה של המבנה

מפרט זה כולל הוראות לעניין שירותי

תפעול אחזקה, הדברה וגינון

למבנה, ציוד ומערכות של

בניין קריית הממשלה בנצרת

תוכן עניינים

1	נספח ד' (5) - מפרט אחזקה של המבנה	1
3	כללי - עיקרי דרישות ביצוע התחזוקה	1
9	תכולת השטחים והמתקנים המתוחזקים במתחם	2
11	ביצוע השירותים על פי תקנים והוראות	3
12	פרוט צוות כוח אדם מינימאלי	4
17	משימות כלליות של היזם בתחום ניהול, תפעול ואחזקה	5
17	תיקוני תקלות ואחזקה מונעת	6
22	חומר טכני וספרי מתקן	7
22	עבודות שאחזקתן מוגבלת בכמויות ו/או במחיר העבודה	8
25	מדדי טיב שירות ואורך חיים מרבי של רכיבי בניין ומערכות	9
31	טיפול במערכות המתוחזקות ע"י אחרים	10
31	כיול מערכות בקרה ומדידה	11
32	השתתפות בצוותי חירום ובהכנת אירועים	12
32	ביקורות על פי דין ו/או תקנה	13
32	הספקת ציוד חלקים וחומרים	14
32	עבודות התקנה, שינויים ושיפוצים גדולים	15
33	אישור מוצר שווה ערך	16
34	ניהול ממוחשב של העבודות	17
36	כלי עבודה	18
37	היערכות לפינוי המבנה בתום תקופת ההתקשרות	19
37	הכשרת כח אדם של המזמין/העוקב	20
37	מסירת תיעוד	21
37	תכולת העבודות	22
37	הורדות	23
41	פיקוח	24
46	נספח מס': ד (5) (1) - הדברה	
47	נספח מס': ד (5) (2) - גינון	
48	נספח מס': ד (5) (3) הוראות אחזקה (ברירת מחדל)	

1. כללי - עיקרי דרישות ביצוע התחזוקה

- 1.1 העבודה נשוא חוזה זה כוללת ביצוע עבודות אחזקה שוטפת, תיקון תקלות, אחזקה מונעת, גינון והדברה וכנדרש לשמירה על פעולה תקינה ורצופה של המערכות והמבנים ובאופן שבגמר ביצוע העבודות יפעלו ויהיו במצב תקין כל השטחים, הגינות, התשתיות, הבניינים והמערכות כפי שפעלו בעת קבלתם בסיום הבניה וההקמה.
- 1.2 כאמור בהסכם התחזוקה, שירותי הניקיון והאבטחה יתבצעו על פי מפרטים שימסרו ליזם במהלך הקמת הפרוייקט והיזם יבחר את נותני השירותים ויקבל את התמורה בגין הפעלת נותני השירותים על פי ההנחיות בהסכם התחזוקה.
- 1.3 היזם יהיה אחראי לקבל את כל האישורים הנדרשים להפעלה שוטפת של המתחם מהרשויות המוסמכות כדוגמת משטרה, רשות הכיבוי, משרד הבריאות, משרד התמ"ת וכדומה.
- 1.4 היזם ישלם על חשבונו את כל התשלומים הנדרשים לרשויות בגין ביצוע פעולות האחזקה וקבלת אישורים לתקינות המבנה ומערכותיו באופן שוטף במהלך כל תקופת התחזוקה ובין היתר למכון התקנים, לרשות הכיבוי, למשטרה, למשרד הבריאות, למשרד העבודה, לבודקי מעליות, לבודקי איכות אוויר, לבודקי שכר ולכל רשות, גוף, בודק מוסמך, מעבדה וכדומה אותם יש להעסיק ו/או להזמין על פי כל דין.
- 1.5 ביצוע השירותים והעבודות, לכל אורך תקופת ההתקשרות, יכלול את כל העבודה, כוח האדם, החלקים לרבות חלקים מתכלים, החומרים לרבות חומרים מתכלים ושוטפים, חומרה ובין היתר מעגלים ממוחשבים, CPU, מסכים, מצברים בקרים, חיישנים וכל ציוד קצה אחר וגרסאות תוכנה עדכניות לפחות אחת לחמש שנים וכנדרש לשמר את פעולתן כפי שהיו בעת קבלת המערכת המקורית אך עם היכולות העדכניות בעת ההחלפה, למערכות התקשוב ולמערכות הבקרה וניהול ותפעול התחזוקה, כלי העבודה והאמצעים הנדרשים למתן השירותים.
- 1.6 היזם יתחיל במתן השירותים מייד עם מסירת המתחם לשימוש הדיירים. מתן השירותים, ע"י היזם, יתבצע לכל אורך תקופת התחזוקה.
- 1.7 בכל מקרה יהיה היזם אחראי כי בעת הקמת מערך האחזקה הממוחשב יהיו כל יחידות הציוד, העיקריות והמוגדרות בקטלוג המספור כאמור בפרק ההנדסי, מסומנות באופן אחיד כאמור הן בתוכניות, הן על גבי הציוד, הן במערכת הבקרה והן במערכת ניהול האחזקה ותיק השטח הממוחשבים.
- 1.8 ככלל לא יהיה במבנה גורם תחזוקה בנוסף ליזם למעט אחזקת החלקים האקטיביים של מערכות וציוד התקשוב (IT מחשוב וטלפוניה), ציוד משרדי נייד כדוגמת מכונות צילום, פקס, סורקים וכדומה, ציוד אורקולי וציוד פרטי נוסף של המשרדים, אשר יתוחזקו ע"י המזמין או מי מטעמו.
- 1.9 היזם מתחייב כי לצורך ביצוע השירותים יעסיק צוות עובדים מיומנים וכשירים, בעלי סיווג ביטחוני מתאים מקב"ט קריית המשלה כמתחייב מאופי פעילותם ובמספר המספיק למתן השירותים, אך לא פחות ממספר העובדים הנדרשים במסמך זה.

- 1.10 היזם יהיה אחראי לוודא כי כל כללי הבטיחות ושמירה נגד מתקפות סייבר נשמרות לכל אורך תקופת ההתקשרות וכי עובדיו אינם מחברים מערכות פנימיות אקטיביות מוגנות סייבר למערכות תקשורת חיצוניות שאינן מוגנות. הפרה של כללים אלה תחשב להפרה חמורה במיוחד.
- 1.11 באחריות היזם עמידה בכלל הנחיות הביטחון הקשורות באבטחת מידע בכלל זה ביצוע סוג בטחוני לעובדים בהתאם לרמה שייקבע הגורם המקצועי האחראי על הביטחון במתקן, כמו כן באחריות היזם ו/או חברת התחזוקה להעביר מבעוד מועד את שמות העובדים ולמלא את טפסי הביטחון כפי שיועברו לידו לפני תחילת העסקתו של כל עובד באתר.
- 1.12 ניהול תהליך שמירה על המידע ואחריות לדיווח על כל אירוע חריג בתחום אבטחת מידע בהתאם לנהלי עבודה שיועברו ליזם ולחברת התחזוקה על ידי הממונה על הביטחון באתר.
- 1.13 קביעת נהלי עבודה עם נותני שרות וספקים חיצוניים הכוללים התייחסות לאבטחת מידע וסינון עובדים בהתאם להנחיות שייקבעו.
- 1.14 אי הוצאת כל מידע הקשור לניהול המתקן ומערכותיו. היזם יהיה אחראי על כל נושא הוצאת המידע מהאתר הן ע"ג רכיבי מידע פיזיים והן באמצעות תקשורת חוטית ואלחוטית והכל בהתאם להנחיות שיועברו לידיו על ידי האחראי על הבטחון באתר.
- 1.15 כתחזוקה ומתן שירותים יחשבו מכלול מקצועות הניהול, המוקד, בקרת המבנה, ההפעלה, האחזקה, ההדברה, הגינון, השילוט וביטוח הפעולות והעובדים, לרבות פעולות ניקיון ופעולות אבטחה (ככל שהיזם יתבקש לבצע) אשר ייושמו על פי המנגנון הקבוע בחוזה התחזוקה (מסמך ד') ככל הנדרש לשמירת הנכס, להפעלתו השוטפת והתקינה וכנדרש לשמרו לכל אורך תקופת החוזה במצב תקין ואסתטי, בתפוקות מתוכננות ובבלאי סביר.
- 1.16 פעולות האחזקה יכללו כל הנדרש לשמירת פעולה רציפה של התשתיות, המבנה, המערכות והציוד, תפוקותיו והספקיו על פי המתוכנן מהם לרבות ובין היתר החלפה ו/או שדרוג ו/או שיפוץ יסודי של כל רכיב תשתית, מבנה, מערכת וציוד שאינו מספק את המתוכנן ממנו ו/או לא ניתן להשיג עבורו חלקי חילוף מקוריים או חלקים שווי ערך שאושרו ע"י המזמין וכמפורט להלן. אבחון מצב הרכיבים ותפקודם יקבעו ע"י יועצי האחזקה והיועצים המקצועיים של המזמין.
- 1.17 האחזקה תתבצע על פי כללים ומפרטים שיוכנו ע"י היזם כחלק מספרי המבנה והמתקן שיגיש לאישור המזמין בתום ההקמה של המבנה. ככל שלא הוגשו ו/או לא אושרו הוראות האחזקה שבספרי המתקן, יפעל היזם, באופן זמני ועד לאישור ספרי המתקן, על פי המתכונת המפורטת בנספח ד (5) (3) למסמך זה.
- 1.18 המזמין יהיה רשאי לדרוש פרוט נוסף והשלמות של הוראות האחזקה והיזם יהיה חייב לעשות כן. המפרטים יסתמכו על הוראות היצרנים לגבי מכלולי ציוד ועל הוראות שיפותחו ע"י הקבלנים המבצעים לגבי מערכות המורכבות ממספר יחידות ציוד.
- 1.19 **המזמין יבדוק את עדכניות תוכניות העדות וספרי המתקן בעת השלמת ההקמה של המבנה, בתום תקופת ההתקשרות או סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא ומסירת הפרוייקט לחזקת המזמין ו/או העברתו לידי יזם ו/או חברת תחזוקה אחרים ובכל מועד אחר, כפי שימצא לנכון.**
- 1.20 היזם יקח בחשבון בעת ביצוע פעולות התפעול והתחזוקה את הצרכים של המזמין, לרבות השפעות והשלכות אפשריות של ביצוע פעולות נדרשות, רועשות ומזהמות, במהלך שעות הפעילות המתבצעת במתחם קריית הממשלה.

- 1.21 היזם יבצע עבודות מתוכננות, ככל הניתן, בשעות אי הפעילות של המזמין ובפגרות אשר יוגדרו על ידי המזמין. המזמין יהיה רשאי להורות ליזם להפסיק ביצוע פעולות המפריעות לפעילות המזמין והיזם יהיה חייב לפעול על פי הנחיות אלו. היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת בגין הפסקת עבודות כאמור והוא יבצען בימים ובשעות המתאימות לפעילות המזמין.
- 1.22 פעולות המצריכות הדממה או הגבלת פעולתם של מתקנים ובמיוחד מערכות החשמל, המים, מיזוג האויר, המחשוב, התקשורת וכיו"ב או פעולות העלולות ליצור הפרעה כגון רעש, אבק, זיהום אויר, ריחות מגבלות תנועה וכיו"ב יבוצעו רק לאחר קבלת אישור מוקדם מאת המזמין, וכפי שיתואם עימו מראש.
- 1.23 היזם יקח לתשומת ליבו את היקף הפעולות הנדרשות לתיקון נזקים הנגרמים עקב פעולות ונדליות של אוכלוסיית המבקרים בקריית הממשלה. היזם ינקוט בכל הפעולות המותרות על פי דין כנדרש לו להגן על הרכוש.
- 1.24 בנוסף לאמור בכל מקום אחר במפרטים הטכניים, היזם יתכנן ויבצע את המערכות באופן שבכל עת תקלה או טיפול מתוכנן במערכת אחת, תהיה מערכת נוספת זמינה כנדרש לתפקוד תקין ובטיחותי. לשם כך יוכל היזם, משיקוליו שלו ועל מנת להימנע מקנסות עקב אי אספקה סדירה של השירותים להם התחייב, להתקין על חשבונו מערכות גיבוי מקומיות, קבועות או ניידות, שניתן יהיה להפעיל בעת חירום. יובהר, כי אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות הסכם התחזוקה, נספח ד', בכל הנוגע להוראות הקשורות ב"מפעל חיוני" כהגדרתו שם.
- 1.25 היזם ידרש לבצע פעולות בדיקה וכיול מכשירי מדידה, גילוי גזים למיניהם, מדידות איכות אוויר בתוך חלקי המבנה השונים, מערכות הגנה ומערכות בטיחותיות ובקרה, בשיטות ובאמצעים כמומלץ ע"י יצרני הציוד, בתדירות הנאותה ו/או בהתערור חשד ו/או בהתקבל תלונות על חריגות או אי דיוקים. הכיול יתבצע ע"י גורמים מוסמכים, בעלי הרשאות מתאימות. העתקים מהבדיקות והכיול יומצאו באופן שוטף למזמין.
- 1.26 היזם יחליף כל רכיב או מערכת שאורך חייהם הסתיים ו/או במועד שנקבע כי עליו להחליפו ועל פי המנגנון המפורט במסמך זה.
- 1.27 היזם מתחייב לבצע את השירותים בהתאם לאמור במפרטים במסמך זה לביצוע שרותי האחזקה, ההדברה והגינון ועל פי דרישות היצרנים, לפי המחמיר מביניהם ולספק חומרים וחומרים מתכלים תקינים ובאיכות שאינה נופלת מהאיכות המצויינת לגבי חלק מהם במסמך זה.
- 1.28 היזם ידרש לשמור, לכל אורך תקופת החוזה, על צביון התכנון המקורי של הבניין ובין היתר בעת החלפת נורות, על גוון התאורה המקורי, קרי אור קר ואור חם, גווני צבע מקוריים, חיפויי קירות, תקרות ורצפה וכדומה.
- 1.29 היזם יתקין במבנה ו/או יעמיד ציוד עזר וכלים כנדרש לטיפול אחזקה, ניקיון וגינון בכל רכיבי המבנה והמערכות חיצוניים ופנימיים. האמור כולל תכנון, רכישה והקמה של אמצעים ובמות הרמה, אמצעים מכניים קבועים (לא סנפלינג) לניקוי החלונות החיצוניים ובהתאמה לכל קיר בנפרד, טיפול בעמודי תאורה וכדומה.
- 1.30 היזם ישמש כנציג המזמין לצורך ביצוע פעילויות רישום, קבלה וכדומה לרבות קבלת דלק מחברות הדלק, רישום וניתוח צריכות מים וחשמל וכדומה.

- 1.31 היזם מתחייב לכך כי בסיום כל יום עבודה יודאו עובדי האחזקה, בהתאם לנהלים שימסרו להם ע"י המזמין, כי כל החלונות והדלתות במבנה הינם סגורים ונעולים, וכי ידאג לכך שכל הברזים יהיו סגורים וכי תכובה כל התאורה המיותרת. (האמור בנוסף לפעילויות, חלקן מקבילות, שיבוצעו ע"י אנשי הביטחון).
- 1.32 היזם ירכז ויאחסן את החומרים והציוד המשמשים לביצוע העבודה במקום/ות שיכשיר לשם כך ואשר יאושרו על ידי המזמין. אחסנת החומרים תעשה באופן שלא תגרום הפרעה לפעילות השוטפת במקום או סכנות לציבור.
- 1.33 היזם ירכז, מידי יום את כל הפסולת המיועדת לסילוק במקום שייועד לכך על ידי נציג המזמין, ומשם תסולק הפסולת, בתום כל יום עבודה, למקומות אשר יאושרו על ידי המזמין והרשויות המוסמכות. כל ההוצאות הכרוכות בכך תחולנה, באופן בלעדי, על היזם.
- 1.34 היזם יבצע בעצמו ויסייע למזמין לבצע כל פעולה שמטרתה חיסכון באנרגיה ומשאבים מתכלים אחרים.

1.35 דיווח בתקופת ההפעלה

מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם לתעד במערכת הממוחשבת ולמסור למזמין את כל הדיווחים, תקופתיים ואחרים, האמורים במסמך זה לעיל ולהלן, יודיע היזם למזמין, מיידית, על קרות אירועים, תקלות, קלקולים או נזקים, המשפיעים ו/או עלולים להשפיע לרעה על ביצועם השוטף והתקין של שירותי התחזוקה או על המשך הפעילות התקינה של המזמין במבנה. כן ידווח היזם על התוצאות הצפויות בקשר עם אירועים כאמור ועל הצעדים שנקט ו/או בכוונתו לנקוט נוכח נסיבות אלה.

כמו כן ימסור היזם למזמין עם דרישה כל נתון ו/או מידע אחר ו/או הבהרה לדיווחים שמסר היזם, הנדרשים לפי שיקול דעתו של המזמין, לרבות, להוכחת קיום התחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז ו/או להוכחת דרישות התשלום שמפנה היזם למזמין. הדיווחים יבוצעו בתוך 7 ימים ממועד דרישת המזמין, למעט אם דרש המזמין דיווח בזמן קצר יותר.

1.36 החתמת קבלני משנה מקצועיים על התחייבות למתן שירותים למזמין בתום ההתקשרות

היזם יהיה אחראי לכך שבהסכמים בינו לבין כל הקבלנים ו/או הספקים, שיעסקו ו/או יהיו קשורים בביצוע שירותי האחזקה השוטפים לרבות קבלנים ו/או ספקים, בתחומים המפורטים בטבלה שלהלן ו/או בכל תחום נוסף, אשר יקבע ע"י המזמין - כדוגמת ספקי מעליות, מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות, מערכות בקרת מבנה, מערכות כריזה, מערכות ביטחון ובטיחות למיניהן, מרכזיות תקשורת ומערכות מחשוב וכדומה - תיכלל התחייבות לפיה: במידה והסכם התחזוקה יופסק מכל סיבה שהיא, התחייבויות קבלן המשנה/הספק כלפי היזם לפי אותו הסכם מהוות גם התחייבויות כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, לבצע את העבודה ו/או לספק את השירות, לפי הענין, ישירות כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, בתנאים ובעלויות המפורטים בס"ק (י) להלן, אם המזמין יבקש זאת. נוסח ההוראה שתכלל בחוזים כאמור, תועבר ע"י היזם לאישור המזמין, מראש ובכתב. חתימת קבלן המשנה/הספק על הסכם השירות, תהיה תנאי לאישור המזמין להעסקתו ע"י היזם או מי מטעמו.

נוסח ההסכם יכלול את העקרונות הבאים בכל הנוגע למימוש הזכות האמורה:

- א. היה וההתקשרות תסתיים ותופעל ההתחייבות האמורה למתן שירותי אחזקה ישירות למזמין ו/או מי מטעמו, כאמור בסעיף 1.36 לעיל, תימשך התחייבות קבלן המשנה/ספק המשנה לפחות למשך 5 שנים נוספות ובלבד שסה"כ שנות השירות לרבות שנות השירות שכבר בוצעו עבור היזם, לא יפחתו מ- 12 שנים. ההתקשרות בין המזמין לבין הקבלן/ספק תהיה לתקופה של שנה אחת ותוארך, מעת לעת, לתקופות נוספות כ"א בנות שנה אחת אלא אם יודיע המזמין לקבלן/ ספק על הפסקת ההתקשרות בהודעה של 90 יום מראש.
- ב. לוחות הזמנים לתגובה ולתיקון של תקלות ברמות הדחיפות השונות יהיו כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
- ג. מספר התקלות המותר בשנה למערכת ולפריט במערכת יהיה כמפורט בסעיף 6.4 להלן.
- ד. שדרוג או החלפת המערכות יתבצע בתום התקופה הקבועה לאורך החיים המירבי או במידה ומצב המערכת אינו תקין על פי סעיף 9.3.
- ה. עלות השירות תהיה כמפורט במסמך זה, קרי כאחוז מוגדר מערך המערכת ועל פי גיל המערכת כמפורט בטבלה בסעיף י" שלהלן.
- ו. ההורדות מהחשבון בגין אי ביצוע במועדים ובטיב כנדרש יהיו על פי המפורט בסעיף 19.
- ז. התנהגות קבלן/ספק המשנה תהיה על פי המפורט במסמך זה ובין היתר נהלי הביטחון, ימי ושעות העבודה, סילוק פסולת וכדומה.
- ח. מסירת המערכת למזמין בתום תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, תהיה כמפורט בסעיפים 20-21-22 להלן.
- ט. מובהר כי המזמין אינו מחוייב להמשיך ולקבל השירותים מאותו קבלן/ספק המשנה.
- י. קבלן המשנה המקצועי יהיה אחראי להדריך את עובדי ו/או נציגי המזמין בכל הקשור לאופן הפעלת המתקנים, לרבות, כמפורט בסעיף 21 להלן.
- יא. להלן רשימת המקצועות והתנאים אשר בהם יחתים היזם את קבלן/ספק המשנה, כל אחד בנפרד, על פי מקצועו (מבלי לגרוע מזכותו של המזמין להוסיף קבלנים):

שם המערכת / הציוד	שנים (*)	עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן (**)(***)
מעליות	2	0
	3 – 6	3
	7 – 15	3.5
	16 - 20	3.5
גילוי אש ועשן וכיבוי בגז	2	0
	3 – 6	5
	7 – 20	5.5

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

שם המערכת / הציוד	שנים (*)	עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן (**)(***)
דלתות ותריסים חשמליים אוטומטיים	2	0
	3 – 6	5
	7 – 20	5.5
מערכות אל – פסק (UPS) כולל החלפת מצברים	2	0
	3 – 6	5.5
	7 – 20	9.0
מערכות מני"מ לרבות בקרת כניסה, טמ"ס, בקרת מבנה, גילוי פריצה, כריזה, מפתחות אלקטרוניים, (כל מערכת מני"מ בנפרד)	2	0
	3 – 6	4.5
	7 – 20	5
מערכת תקשוב	2	0
	3 - 6	3.25
	7 - 20	3.5
	6 - 15	
	16 - 20	
	2	0
ציוד מטבח – בישול, קרור וחמום מזון בלבד	3 - 6	5.0
	7 - 15	5.0
	15 - 20	5.5
	2	0

הערות :

* מנין השנים יחל ממועד המסירה של המבנה או ממועד שדרוג או החלפת המערכת.

** ערך המתקן, לעניין זה, הינו הסכום, אשר שולם ליזם, לפי העניין, בגין רכישה והתקנה של המערכת (לא כולל רווח, תקורות, ערך ציוד שהורכב ופורק עקב שינויים וכל תוספת אחרת, גם אם שולמה ליזם, בין בעת ביצוע השינוי ובין בשלב ההקמה) או לפי העניין, הסכום אשר נוכח מכספי ההקצב בגין ביצוע העבודה הרלוונטית (לא כולל תוספות, כאמור).

*** היזם יחויב להעביר לידי המזמין את ערך כל מערכת בנפרד וזאת לצורך חישוב עתידי של עלויות האחזקה. המזמין יהיה רשאי להשיג על העלויות האמורות במידה ויראו בלתי סבירות וכמקובל במערכות דומות.

- 1.37 היזם כחלק מהתחייבויותיו יהיה אחראי לקבל התרעות על תקלות במבנה ובמערכות ממערכות הבקרה ומכל מקור אחר בבניין בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה לרבות באמצעות העברה אינטרנטית או אלחוטית לכונן מטעמו. היזם לא יוכל לטעון על אי דיווח על תקלות מצד גורמים אחרים במבנה קריית הממשלה בנצרת או על נזקים שנגרמו לו עקב אי דיווח כזה והוא ישא בעצמו בכל נזק שיגרם.
- 1.38 הכנת אירועים: היזם יכין ויפרק וינקה אחרי כל אירוע את הבמות, ציוד אורקולי, סידור כיסאות, תליית קישוטים, הצבת כרזות וכדומה. כאירוע יחשב הכנה לקראת חג לאומי או דתי וכן טקסים הנוגעים לפעילות המתחם. מספר האירועים הנכללים באחריות היזם, ללא תלות בהיקפים יהיה 6 בשנה. עבור סידור של אירועים נוספים ישולם להיזם על פי המנגנון לפיצוי היזם בגין עבודות נוספות שאינן באחריות היזם כמפורט בסעיף 8 שלהלן. הציוד לאירועים יסופק ע"י המזמין.
- 1.39 בדיקה ופיקוח עליון על ביצוע עבודות בבניין על ידי אחרים מטעם הדיור הממשלתי והתראה על נזקים שהם גורמים למבנה ולמערכות.
- 1.40 היזם יפעיל במתחם, על חשבוננו, צוות קבוע של עובדי הפעלה ותחזוקה במקצועות ובעלי כישורים מתאימים ובמספר שלא יפחת מהנדרש וכמפורט במסמך זה, בטבלה שלהלן.
- 1.41 היזם יגבה ויתגבר את הצוות המינימלי הקבוע בעובדים נוספים, בקבלני משנה, ביועצים, במתכננים ובמומחים מטעמו ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות יזומות במתכונות הקבועות במסמך זה, תיקון תקלות מורכבות וכל הנדרש לתפקוד תקין ורציף של המזמין. כל עובדי היזם יחויבו לקבל את אישור קב"ט קריית הממשלה בנצרת להעסקתם.
- 2. תכולת השטחים והמתקנים המתחזקים במתחם.**
- למרות הפרוט שלהלן הביצוע ע"י היזם יכלול טיפול בכל המתחם למעט פעולות שצוין בפירוט כי יתבצעו ע"י המזמין:
- 2.1 חצרות הנכללות במתחם לרבות שטחי קרקע, כבישים, מדרכות, שבילים, משטחי חניה סלולים, משטחי בטון ומשטחים מרוצפים, גדרות בקו תחום החצר וכדומה. החצרות תכלולנה גם את כל מתקני החצר ואת מתקני וריהוט החצר שבכל חזיתות הבניין וחצרותיו.
- 2.2 גינון לסוגיו, רב שנתי ועונתי, בתחומי החצרות לרבות אחזקת מערכת ההשקיה.
- 2.3 מערכות איטום גגות, ריצפות וקירות לרטיבות, למעבר גזים לרבות גז רדון, לחומרים קורוזיביים ולמעבר חום.
- 2.4 חיפויי ריצפה לרבות שיש, טרצו, קרמיקה וגרניט לסוגיהם פי.וי.סי, שטיחים, עץ, רצפות צפות למיניהן, לרבות הגנות בפני אש וכדומה.
- 2.5 חיפויי קירות למיניהם לרבות צבע, עץ, מתכת, חומרים פלסטיים והגנות בפני אש כני"ל.
- 2.6 חיפויי תקרות למיניהם לרבות תקרות קבועות ותקרות ביניים ולרבות זכוכית וחומרים אחרים.
- 2.7 קירות מסך ורכיבי חלונות למיניהם לרבות מסגרות, ידיות, צירים, זכוכית, סוככים, צלונים וכדומה.
- 2.8 גגות למיניהם לרבות גגות שקופים, לרבות הגנה בפני אש.
- 2.9 דלתות לרבות דלתות כניסה.

- 2.10 הדלתות ואלמנטים מזכוכית לרבות פנים וחוץ, מנעולים מכל הסוגים, לרבות מפתחות מסטר קשיחים ואלקטרוניים, וילונות וציילונים. הדלתות והחלונות יכללו גם אחריות למערכות איטום ממ"קים.
- 2.11 כל הריהוט המקובע למבנה קריית הממשלה בנצרת ותיקונים שוטפים בלבד לריהוט נייד. ריהוט נייד, גם אם יסופק ע"י היזם, יוחלף ע"י המזמין.
- 2.12 מערכות סניטריות ציבוריות ובתוך החדרים בשלמותן.
- 2.13 מערכות חשמל בכללותן החל מחיבור חברת החשמל ועד וכולל תחנות טרנספורמציה, לוחות ראשיים ומשניים, לוחות בקרה ומערכות בקרה אינטגרליות, כבילים ומוליכים, ונקודות הקצה בחדרים, מערכת ההארקה, .
- 2.14 מערכות תאורת פנים כולל כל סוגי גופי התאורה, שנאים, מערכות תאורת חירום ושלטי חירום מוארים, מערכות בקרה אינטגרליות וכולל הנורות לרבות אחריות לרמת התאורה.
- 2.15 מערכות תאורת חוץ כולל כל סוגי גופי התאורה, שנאים, מערכות בקרה אינטגרליות וכולל הנורות לרבות אחריות לרמת התאורה.
- 2.16 מערכות לשמירה על רציפות החשמל לרבות גנרטור ומערכות UPS. המערכות על כל רכיביהן ולרבות מצברים ומערכת דלק לגנרטור.
- 2.17 מערכות מיזוג אויר מרכזיות ומקומיות למיניהן לרבות רכיבי יצור האנרגיה, הולכתה במים ובאוויר, ופיזור בחדרים, תיבות ערבוב אויר, מפוחי אוורור לרבות אוורור מטבחים וקפיטריות, מנדפים, משאבות מים, תעלות וצנרת ואביזריהם, המערכות כוללות גם מערכות הכוח החשמלי והבקרה האינטגרלית.
- 2.18 מערכות צנרת מים וביוב לרבות מאגרי מים, צנרת, אביזרים, משאבות להגברת לחץ ומפחיתי לחץ, בורות רקב ושומן.
- 2.19 מערכות חימום מים לשימוש שוטף לרבות הדוודים ואביזריהם, הצנרת ואביזריה, מחליפי חום, מערכות טיוב מים וכדומה.
- 2.20 מעליות על כל אביזריהן.
- 2.21 מערכות מתח נמוך מאוד לרבות גילוי אש ועשן, מערכות מצוקה, מערכות התרעה פנימיות, כריזה, מוסיקת רקע, מערכות גילוי הצפת מים, מערכות גילוי פריצה, מערכות אינטרקום, מערכות אלקטרוניות לנעילת דלתות, מערכות שילוט אלקטרוניות, מערכת ניהול תורים, מערכות בקרת מבנה למיניהן כלליות ומקומיות לרבות ממשקי התקשורת בין מערכות הבקרה השונות.
- 2.22 מערכות כיבוי אש רגילות ואוטומטיות לרבות חומר מילוי תקופתי למטפים ולכיבוי אוטומטי בגז, מערכות כיבוי במים לסוגיהן לרבות כל אביזרי הצנרת, ברזים מיוחדים וספרינקלרים, מערכות פינוי עשן.
- 2.23 מערכות בקרת כניסה, מערכות גילוי פריצה וטמ"ס.
- 2.24 מערכות מים, ניקוז וביוב במבנה ובחצרות המשתייכות אליו לרבות תעלות ומעברי ניקוז על קרקעיים.
- 2.25 מתקני ניקוי ותיקון חלונות חיצוניים וקירות מסך.
- 2.26 מערכת תקשורת פסיבית למערכות מחשוב ולמערכות טלפוניה עד וכולל נקודות הקצה בתוך המבנה לרבות כל לוחות המתגים והחיבורים שאינם אקטיביים, הכבילים לסוגיהם וכדומה.

- 2.27 אקוסטיקה בכל חלקי המבנה ברמה שאושרה בעת קבלת המבנה.
- 2.28 שילוט ותמרור בכל חלקי החצר, החניונים והמבנה לרבות מערכות צבע זוהר.
- 2.29 מערכות פינוי אשפה ודחסן כפי שתאושר ע"י הרשות.
- 2.30 מקררים, מקררי מים, מיחמים וכל ציוד משקי אחר למטבחונים וחדרים.

היזם לא יבצע שינוי כלשהו בחצרות, בתשתיות, במבנה, במערכות ובציוד ללא אישור בכתב של המזמין.

3. ביצוע השירותים על פי תקנים והוראות

- 3.1 היזם מתחייב כי יבצע את השירותים על פי התקנים והתקנות הנוגעים לכל השירותים והמלאכות שידרשו במבנה, המפורטים להלן:
 - 3.1.1 כל חוקי העבודה לרבות הרחבות של החשב הכללי במשרד האוצר.
 - 3.1.2 התקנים הישראליים המתאימים (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים, אלא אם יקבע ע"י המזמין אחרת).
 - 3.1.3 המפרט הכללי (הספר הכחול) בהוצאת משרד הביטחון.
 - 3.1.4 כל תקנות הבטיחות בעבודה.
 - 3.1.5 המאגר המאוחד (ספריית סעיפי עבודות מתומחרים) בחסות החשב הכללי.

3.2 טיב החומרים והמלאכה

- 3.2.1 היזם ישתמש לצורך ביצוע השירותים והמלאכות בחומרים ומוצרים, זהים לחומרים ולמוצרים אשר אושרו בעת ההקמה והמותקנים במבנה נכון לאותו מועד.
- 3.2.2 סופקו חומרים מסוימים על ידי המזמין - אין עובדה זו כשלעצמה גורעת מאחריותו של היזם לגבי טיבם של השירותים.

3.3 בדיקות חלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים

- 3.3.1 היזם מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מעבודה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, מבלי שאותו חלק מהעבודה נבדק ע"י נציג המזמין.
- 3.3.2 הושלם חלק מעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע היזם לנציג המזמין שהחלק האמור מוכן לבדיקה והיזם יאפשר ויעזור לנציג המזמין לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור בעבודה לרבות ע"י מעבדה מוסמכת, לפני כיסויו או הסתרתו.

3.4 עבודה בימי חול בלילה ובשעות נוספות

היזם לא יהא זכאי לכל תשלום נוסף אם על מנת לקיים הוראות הסכם זה והזמינות שנקבעה לביצוע השירותים יהא עליו לעבוד ביותר מאשר משמרת אחת ליום או יהיה עליו לעבוד בשעות הלילה.

3.5 שמירה, גידור, אמצעי זהירות ובטיחות, בדיקות כחוק ותיקון נזקים הכרוכים במתן השירותים

- 3.5.1 היזם מצהיר כי ידוע לו כי השירותים יבוצעו במתחם לעיתים תוך כדי שעות הפעילות והוא מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים, לפי קביעת נציג המזמין על מנת לאפשר מהלך סדיר ותקין של הפעילות במתחם.
- 3.5.2 היזם מתחייב לבצע את השירותים תוך תיאום, באישור ובשיתוף פעולה מלא עם המזמין.
- 3.5.3 היזם ינקוט, על חשבונו והוצאותיו, בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת רכוש וחי אדם במבנה ובסביבתו בעת ביצוע השירותים ויספק ויתקין אורות, שלטי אזהרה, פיגומים, מעקות בטיחות, גדרות זמניות ושאר אמצעי זהירות לביטחון ולנוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי נציג המזמין או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי. נציג המזמין יהא רשאי לקבוע את סוג הגידור הזמני וטיבו והיזם מתחייב לפעול, על חשבונו והוצאותיו, בהתאם להוראות נציג המזמין בעניין.
- 3.5.4 היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה שלא לצורך נוחות הציבור, ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש, המעבר וההחזקה של כל אדם בכביש, דרך, שביל או ברכוש ציבורי כלשהו, והוא ינקוט בכל אמצעים הדרושים כדי להבטיח את האמור לעיל ולמזער את ההפרעה.
- 3.5.5 בכל הכרוך בביצוע השירותים, לרבות לעניין הבטיחות בעבודה, ימלא היזם אחר הוראות כל דין, לרבות הוראות בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות, תשלום עבור בודקים מוסמכים ותשלום מיסים ואגרות.
- 3.5.6 היזם יטפל ויעשה כל הדרוש, לרבות נשיאה על חשבונו בתשלומים ובמתן ערבויות, לשם השגת רישיונות ואישורים הנדרשים לביצוע מהרשויות המוסמכות על פי כל דין.
- 3.5.7 לפי דרישת נציג המזמין יציג לו היזם את הרישיונות והאישורים כאמור לפני תחילת ביצוע העבודה, וכן ימציא לו כל אישור בכתב מאת כל רשות מוסמכת על התאמת העבודה לדרישות כל דין או להוראותיה של אותה רשות.
- 3.5.8 האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מכל אחריות המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 3.5.9 היזם אחראי שכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, לרשת המים, לבויב, לתיעול, לחשמל, לטלפון, לצינורות להעברת גז או למובילים אחרים וכיוצ"ב תוך כדי ביצוע העבודה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודה, יתוקן על חשבונו הוא באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המזמין.

4. פרוט צוות כוח אדם מינימאלי

4.1 עובדי האחזקה

- 4.1.1 היזם יפעיל במתחם, בימים ובשעות, מספר עובדי אחזקה כמפורט בטבלה שלהלן.

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

פעילויות עיקריות	כוח אדם מינימאלי בבניין	שעות עבודה	יום בשבוע	חלק הבניין
תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות יזומות	1 אחראי אחזקה 1 מוקד, בקרה ומזכירות 2 חשמל 1 מ"א (בשנתיים ראשונות 0 מ"א) 1 שרברב / מסגר 1 כללי	16:00 – 7:00	ימים א' – ה'	צוות אחד לכל הבניין - משרדים, מסחרי וחניון (עדיפות בתיקון תקלות למשרדי הממשלה)
תיקון תקלות	1 חשמל	19:00 – 10:00	ימים א' – ה'	
תיקון תקלות, אחזקה מונעת ועבודות יזומות	1 - חשמל + 1 כללי + מוקד ובקרה	13:00 – 7:00	ערב חג	
תיקון תקלות	1 - חשמל	13:00 – 7:00	ימי ו'	
היענות לקריאות	1 - כונן חשמל בביתו	7:00 – 19:00 למחרת	כל יום + שבת וחג מלא	

4.1.2 עובדי האחזקה יבצעו את כל העבודות האחזקה וכמו כן יבצעו, ללא הגבלה, עבודות התקנה קטנות כדוגמת תליית תמונות, תליית מדפים, חיזוק ציוד, הזזת שקעי חשמל ומפסקים וכדומה.

4.2 כישורים ומקצועיות של הצוות הקבוע

מודגש כי כל עובדי הצוות המקצועי הקבוע ישתתפו בביצוע כל העבודות ללא הבדל מקצוע. עם זאת, עבודות המחייבות רישיון או הסמכה, יבוצעו אך ורק על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים.

מודגש כי צוות קבוע זה הינו צוות מינימום שנועד בראש ובראשונה לתת מענה לתיקון תקלות המחייבות מענה מידי ולאחזקה יומיומית. היזם יגבה ויתגבר ללא תוספת מחיר את הצוות בבעלי מקצוע במספר ובמומחיות ככל שיידרש לביצוע העבודות והמשימות המפורטות במכרז זה, במועדן ובטיב הנדרש.

היזם יעביר למנהל את העתקי כל התעודות והאישורים הנדרשים לבדיקת התאמת העובדים לדרישות.

4.2.1 אחראי אחזקה

אחראי האחזקה אחראי לכל פעילויות האחזקה ייחשב לעובד הקבוע הבכיר של היזם בבניין, השכלה – הנדסאי חשמל עם רישיון חשמלאי ראשי לפחות עם רישיון מסוייג למתח גבוה או טכנאי מיזוג אוויר עם רישיון חשמלאי מוסמך לפחות. ניסיון - לפחות 6 שנים בניהול אחזקה באתרים בעלי שטח של 15,000 מ"ר ברוטו לפחות:

1. היכרות עם אחזקת מערכות אל-פסק ומצברים.
2. ידע בסיסי בטיפול בגנרטורים.
3. ידע רחב בטיפול במערכות מיזוג אוויר.
4. היכרות עם אחזקת מערכות גילוי וכיבוי אש.
5. היכרות עם אחזקת מעליות.

6. ידיעת השפות: עברית ברמת שפת אם, ואנגלית קריאה טכנית לפחות.

תחומי פעילות:

1. בעל סמכות החלטה מטעם היזם לביצוע עבודות על פי הדרישות בחוזה לרבות הזמנת כוח אדם ואמצעים נוספים כנדרש לביצוע המשימות בטיב ובמועד.
2. ניהול צוות עובדי היזם, לרבות עובדי גיבוי באתר.
3. איתור תקלות מורכבות ומתן פתרונות לבעיות טכניות.
4. השתתפות בעצמו וניהול ההשתתפות של עובדי צוות האחזקה, המומחים בתחומים מסויימים, בקבלת מתקנים מקבלנים שיבצעו בבניין עבודות חדשות ובדיקת החומר הטכני המוגש על ידם.
5. כתיבת נהלי עבודה ובדיקת ביצוע העבודה על פיהם.
6. אחריות לתפקוד מלא של פעילות המוקד הממוחשב.
7. הכנת דוחות נוכחות ופעילות של כל עובדי היזם.
8. אחראי לתפקוד מלא של המוקדים הממוחשבים.
9. אחריות לביצוע כל העבודות המוגדרות במסמך זה ואשר יידרשו ע"י המזמין.
10. השתתפות ככל הנדרש, באופן אישי, בזיהוי תקלות מורכבות ופתרון ובהנחיית הצוות לביצוע התיקונים ועבודות תחזוקת הבניין והמערכות.
11. ריכוז הקשר של היזם מול הגורמים הפנימיים בבניין.
12. הנחייה, פיקוח ובדיקת רמת ביצוע העבודות המתבצעות על ידי הצוותים הקבועים ועל ידי צוותי הגיבוי.
13. בעל יכולת תכנון, תמחור, ניהול ופיקוח על שינויים והתקנות.
14. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה.
15. שכר - לפחות 16,000 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

עובדים בתחום חשמל

4.2.2

השכלה - חשמלאי מוסמך.

ניסיון - לפחות 3 שנים בעבודות תחזוקה ושירות של מערכות חשמל, מיזוג אויר ואחזקה כללית.

תחומי פעילות

1. בצוע עבודות בתחום חשמל מיזוג אויר, אלקטרוניקה וכל תחומי הבניין והאחזקה האחרים.
2. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה.
3. שכר - לפחות 9,000 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

4.2.3

טכנאי מיזוג אוויר

טכנאי מיזוג אוויר יהיה אחראי לכל פעילויות מערכות מיזוג האוויר וישמש כסגן האחראי לאחזקה, השכלה – טכנאי או הנדסאי מיזוג אוויר עם דיפלומה מוכרת על ידי מה"ט עם רישיון חשמלאי מוסמך. ניסיון - לפחות 6 שנים בניהול וביצוע אחזקה למערכות מיזוג אוויר מרכזיות שהספקן 800 טון קרור לפחות. ידיעת השפות: עברית ברמת שפת אם, ואנגלית קריאה של חומר טכני לפחות.

תחומי פעילות:

1. ניהול צוות עובדי היזם וקבלני משנה בתחום מיזוג האוויר.
2. איתור תקלות מורכבות ומתן פתרונות לבעיות טכניות.
3. השתתפות בעצמו בקבלת מתקני מיזוג אוויר מקבלנים שיבצעו בבניין עבודות חדשות ובדיקת החומר הטכני המוגש על ידם.
4. אחריות לביצוע כל העבודות בתחום מיזוג האוויר המוגדרות במסמך זה ואשר יידרשו ע"י המזמין.
5. בעל יכולת תכנון, תמחור, ניהול ופיקוח על שינויים והתקנות בתחום מיזוג האוויר.
6. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה.
7. שכר - לפחות 12,000 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

4.2.4

שרברב / מסגר

השכלה – בי"ס מקצועי.

ניסיון - לפחות 5 שנים בעבודות תחזוקה ושירות של מערכות אינסטלציה ואחזקה כללית. יכולת להבין תוכניות אינסטלציה לרבות ביצוע עבודות על פי תוכנית.

תחומי פעילות

1. ביצוע עבודות בתחום אינסטלציה, פתיחת סתימות, התקנת אביזרי אינסטלציה וכל תחומי הבניין והאחזקה האחרים.
2. ביצוע עבודות בתחום תיקוני קירות, חיפויי ריצפה וקירות, עבודות צבע למינהם, עבודות פרזול, תיקוני נגרות בנין, סיוע לבעלי מקצוע מומחים, הכנת אירועים וכל עבודה אחרת שתידרש.
3. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה.
4. שכר - לפחות 9,000 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

4.2.5

עובד אחזקה כללי

תחומי פעילות

1. ביצוע עבודות בתחום אינסטלציה, פתיחת סתימות, התקנת אביזרי אינסטלציה וכל תחומי הבניין והאחזקה האחרים.
2. ביצוע עבודות בתחום תיקוני קירות, חיפויי ריצפה וקירות, עבודות צבע למינהם, עבודות פרזול, תיקוני נגרות בנין, סיוע לבעלי מקצוע מומחים, הכנת אירועים וכל עבודה אחרת שתידרש.
3. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה.
4. שכר - לפחות 7,500 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

קלדן/נית להפעלת מוקד התחזוקה

4.2.6

1. השכלה - בוגר/ת תיכון מקצועי במגמות מזכירות טכנית, שרטוט או קורס מקביל במשרד העבודה.
2. ניסיון - לפחות 4 שנים בעבודות ניהול משרד ועבודה עם תוכנות עיבוד תמלילים, תוכנות לניהול אחזקה.
3. תחומי פעילות – ניהול, ביצוע ותיעוד כל פעילויות מוקד התקלות הממוחשב, ארכיון חומר טכני ממוחשב, עדכון שרטוטים וחומר טכני, הפעלת מרכז בקרת המבנה.
4. שכר - לפחות 6,000 ₪ ברוטו מהם לפחות על 80% מהשכר ישולמו תנאים סוציאליים מלאים על פי דין.

גיבוי ותגבור לצוות האחזקה

4.2.7

1. ליזם ידוע כי צוות המינימום המוגדר לעיל אינו מספיק לביצוע כל העבודות, בכל עת הן מבחינת היקפו והן מבחינת מקצועיותו.
2. היזם יגבה ויתגבר על חשבונו את הצוות הקבוע, בכל שלבי עבודתו, כנדרש למילוי משימותיהם, לרבות ניהול המוקד, ביצוע תיקונים, ביצוע טיפולי אחזקה מונעת ואחזקה יזומה תקופתית, הצבת עובדים כוונים וכדומה וזאת באמצעות עובדים מומחים, עובדים מסייעים, כלי עבודה נוספים ומיוחדים כמפורט להלן.
3. צוות הגיבוי של היזם יענה לכל קריאה לתיקון תקלה ולביצוע אחזקה מונעת ותקופתית הנמצאת באחריותו, כאשר העובדים הקבועים אינם מצליחים ו/או מסוגלים לבצעה במועד וברמה הנדרשים בהסכם זה.
4. היזם יהיה אחראי להזמין, לתאם ולתעד את פעולת צוותי הגיבוי. היזם יצייד את צוותי הגיבוי בכל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודה ולרבות כלי עבודה מיוחדים לעבודה בכל גובה נדרש, ציוד לציוד אינפרה-אדום וכלים המותאמים לעבודה בציוד מיוחד.
5. בנוסף ולהדגשת האמור לעיל, כל השעות הנוספות שיידרשו לצורך סיום העבודות שבתכנית האחזקה המונעת ותיקוני התקלות, נכללות בגיבוי ולא ישולם תמורתן כל

תשלום נוסף. במידה ואין ליזם עובדים מומחים בתחום מסוים יעסיק היזם קבלני משנה מתאימים.

6. היזם לא יעסיק קבלן משנה שלא אושר ע"י המזמין. העובדים המומחים ייבחנו על-ידי המזמין או נציגו עם תחילת ההסכם בכל הקשור לידע שלהם במערכות דומות. במקרים בהם יתברר כי העובדים אינם עונים לדרישות, ייפסלו העובדים, והיזם יחויב להגיש לאישור עובדים חלופיים.

4.2.8 עדכון השכר של העובדים בצוות כוח אדם המינימאלי

השכר של העובדים בצוות המינימום המוגדר בנספח ד(5) זה יעודכן ויתווספו אליו "הפרשים לשכר הממוצע במשק", כהגדרתו של מונח זה בהסכם ההקמה, נספח ג', אולם מודגש כי השכר לא יפחת במקרה של ירידה בשכר הממוצע כאמור.

4.3 הדרכת עובדים

היזם יהיה אחראי להדריך את עובדיו בכל המקצועות הטכניים הקשורים למערכות הקיימות במבנה.

5. משימות כלליות של היזם בתחום ניהול, תפעול ואחזקה

5.1 השתתפות בישיבות

אחראי האחזקה ישתתף בישיבות צוות של נציג המזמין ו/או המזמין במבנה קריית הממשלה בנצרת, על פי דרישתם.

5.2 הפעלה יומיומית

הפעלה יומיומית של כל המבנה, המערכות והמתקנים, ע"י צוותי כוח אדם קבועים וצוותי גיבוי כנדרש, באופן שיאפשר מתן שירותים לדיירים בתנאים כנדרש על פי התכנון וברמת ניקיון ואסתטיקה גבוהות. היזם יהיה אחראי לכבות את האורות בכל המסדרונות בהם אין נוכחות.

5.3 ביצוע עבודות העברה והסבלות בתוך תחומי המבנה

עובדי היזם, הקבועים במבנה קריית הממשלה בנצרת, ישתתפו כחלק מעבודתם, בביצוע כל עבודות ההעברה והסבלות של ציוד וחומר משקיים לרבות ריהוט נייד וכדומה. בתקופת האכלוס יקצה היזם מחצית מכוח האדם באותה עת, לסיוע וליווי פעילויות האכלוס והטיפול המוגבר סביבן.

6. תיקוני תקלות ואחזקה מונעת

6.1 רציפות פעולת המבנה והמערכות:

- 6.1.1 היזם יוודא כי תכנון המבנה, המערכות והמתקנים והתקנתם על ידו יבטיחו את פעולתם התקינה והרצופה וכי המערכות והמתקנים יכללו מערכות גיבוי נאותות שימנעו השבתת המתקנים והפסקת הענקת השירותים.
- 6.1.2 כל פעולות האחזקה המתוכננות המצריכות הדממת מתקנים יתבצעו בימים ובשעות שבהן אין המבנה פעיל או שרמת הפעילות נמוכה ואין פגיעה מהותית ברמת השירות.
- 6.1.3 היזם יתאם פעולות השבתה והפעלה מחדש של מערכות ומתקנים, במיוחד מערכות חשמל ומים, עם הגורמים המתאימים של המזמין.

6.2 תיקוני תקלות

- 6.2.1 עובדי היזם הקבועים בבניין יבצעו את כל תיקוני התקלות שיזוהו הן במהלך ביצוע עבודות שונות על ידם והן עבודות שידווחו על ידי הנציגים במבנה.
- 6.2.2 היזם מחוייב לקבל אישור וחתימה על כל סיום עבודה שביצע במבנה. יצויין להלן כי תקלות מהותיות כדוגמת פיצוץ צינורות בקירות, דליפת מים מגגות וקירות, שריפת מדחס במתקן מיזוג אוויר וכדומה יהיו באחריות היזם ויבוצעו על ידו ועל חשבונו.
- 6.2.3 כל פעולת תיקון תקלה תתועד במערכת הממוחשבת כולל קליטת נתוני זמן הביצוע, כוח האדם שהועסק בביצוע והחלקים והחומרים שהושקעו בביצוע.
- 6.2.4 במערכות מני"מ, במעליות וכדומה שאחזקתן מתבצעת על ידי קבלנים מקצועיים בעלי היתרים והסמכות מתאימים ירשמו במערכת הממוחשבת שמות העובדים המקצועיים שביצעו את העבודה.

6.3 זמן ביצוע תיקוני תקלות

עובדי היזם הקבועים במבנה קריית הממשלה בנצרת יענו לתיקון תקלה דחופה מייד עם קבלת ההודעה במוקד. היה והעובדים הקבועים לא יהיו מסוגלים לאתר ו/או לתקן את התקלה יבצעו העובדים תיקון זמני ו/או ינקטו בפעולות לצורך מניעת נזק נוסף ובמקביל יזמן המוקד את עובדי הגיבוי המומחים של היזם. זמני התגובה של עובדי הגיבוי והתגבור יהיו כדלקמן:

- 6.3.1 **תיקון תקלה דחופה** - כתקלה דחופה תחשב כל תקלה הגורמת לסיכון בטיחותי מייד לוחי אדם, סיכון ביטחוני מייד, להשבתת הפעילות במבנה או גורמת לנזק מייד כדוגמת: פיצוץ צינור מים, קצר חשמלי, הפסקת פעולת מערכת מיזוג האוויר, סתימה והצפת ביוב, השבתה של מערכות תקשוב, וכדומה.
- התקלה תתוקן ברציפות גם לאחר תום שעות פעילות מבנה קריית הממשלה בנצרת. תיקון זמני של תקלה דחופה המאפשר המשך זמני של פעולה תקינה במבנה קריית הממשלה בנצרת, ישנה את הגדרת התקלה לתקלה בדחיפות בינונית.
- 6.3.2 **תיקון תקלה בדחיפות בינונית** - כתקלה בדחיפות בינונית תחשב כל תקלה המפריעה לניהול והתפעול התקינים של המבנה והמערכות אך אינה מפסיקה את פעולתם כתקלה דחופה. תקלה בינונית תתבצע באותו יום. לדוגמה: בקרת מערכת שערים ונעילת שערים, חלון פרוץ, מנעול חיצוני בלתי תקין וכו'. התקלה תתוקן גם לאחר תום שעות פעילות המבנה. התקלה תתוקן ברציפות.

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

6.3.3 **תיקון תקלה בדחיפות רגילה** - כתקלה רגילה תחשב תקלה שניתן לדחות את ביצועה בכמה ימים. לדוגמה: טיח שנפל, דלת פנימית מקולקלת, נורות שרופות בהיקף המאפשר המשך פעילות וכו'. קביעת זמן התגובה והביצוע, בגבולות האמורים, תהיה באחריות המוקד.

6.4 **טבלת פרוט זמני הטיפול בתקלות ומספר התקלות המותר לרכיב / מערכת ***
 (*) – זמני התגובה והטיפול המצויינים הינם במקרים בהם אין הצוות הקבוע מסוגל לפתור את התקלה ומוזעק צוות תיגבור.

שם המערכת / הציוד	שנים (*)	מספר תקלות מאושר לשנה פריט בודד	מספר תקלות מאושר לשנה למערכת	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה בינונית (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)
מעליות	2 - 1	2	4	6	2	96
	6 - 3	3	5	6	2	96
	15 - 7	3	6	6	2	96
	20 - 16	3	6	6	4	96
גילוי אש ועשן וכיבוי בגז	2 - 1	4	24	8	4	96
	6 - 3	5	30	8	4	96
	20 - 7	5	30	8	4	96
דלתות ותריסים חשמליים אוטומטיים	2 - 1	2	30	24	4	96
	6 - 3	2	30	24	4	96
	20 - 7	2	30	24	4	96
מערכות אל - פסק (UPS) כולל החלפת מצברים	2 - 1	2	6	6	2	96
	6 - 3	2	6	6	2	96
	20 - 7	2	6	6	2	96
מערכות מני"מ לרבות בקרת כניסה, טמ"ס, בקרת מבנה, גילוי פריצה, כריזה, מפתחות אלקטרוניים, (כל מערכת מני"מ בנפרד)	2 - 1	3	18	8	2	96
	6 - 3	4	24	8	2	96
	20 - 7	4	24	8	2	96
מערכת תקשוב	2 - 1	3	18	8	2	96
	6 - 3	4	24	8	2	96
	20 - 7	4	24	8	2	96
חשמל מתח גבוה	2 - 1	2	3	8	2	96

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

שם המערכת / הציוד	שנים (*)	מספר תקלות מאושר לשנה פריט בודד	מספר תקלות מאושר לשנה למערכת	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה בינונית (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)
וגנראטורים	12 - 3	2	4	8	2	96
	20 - 13	2	4	8	2	96
מיזוג אוויר, אוורור, (לא כולל תעלות אוויר וצנרת בקטרים מעל 3")	2 - 1	2	24	24	3	96
	6 - 3	2	24	24	3	96
	15 - 7	2	24	24	3	96
	20 - 15	2	24	24	3	96
מערכות משאבות לחץ וביוב, מערכות אלקטרו-מכניות אחרות	2 - 1	2	6	24	3	96
	6 - 3	2	6	24	3	96
	15 - 7	2	6	24	3	96
	20 - 15	2	6	24	3	96
רכיבי מבנה - תקרות ביניים, דלתות (לא כולל רצוף וקירות)	5 - 1	2	6	24	3	96
	15 - 6	2	6	24	3	96
	20 - 16	2	6	24	3	96
ציוד מטבח – בישול, מקררים ומחממי מזון בלבד	2 - 1	2	24	24	3	96
	6 - 3	2	24	24	3	96
	15 - 7	2	24	24	3	96
	20 - 15	2	24	24	3	96

6.5 אחזקה מונעת

- 6.5.1 היזם יבצע את כל עבודות האחזקה המונעת למבנה, למערכות ולמתקנים. האחזקה המונעת תתבצע על-פי לוח זימון אחזקה שנתי ממוחשב שיוקם ע"י היזם במערכת ניהול האחזקה הממוחשבת בבניין על סמך התדירויות הנדרשות בהוראות האחזקה.
- 6.5.2 היזם יתעד במערכת הממוחשבת את כל פעילויות האחזקה המונעת ובין היתר שמות המבצעים, חלקים וחומרים שהושקעו.
- 6.5.3 במערכות מני"מ, במעליות וכדומה שאחזקתן מתבצעת על ידי קבלנים מקצועיים בעלי היתרים והסמכות מתאימים ירשמו במערכת הממוחשבת שמות העובדים המקצועיים שביצעו את העבודה.

- 6.5.4 בנושאים שאינם תקופתיים, כדוגמת מערכות חשמל, מים, מבנה וכדומה, יחל היזם בביצוע האחזקה המונעת כבר מתחילת החוזה ויגיש למזמין את התוכנית העקרונית תוך שבועיים מתחילת החוזה.
- 6.5.5 כל מערכות המנ"מ והביטחון יטופלו לפחות אחת לחצי שנה. המרווח בין הטיפולים לא יפחת מ 5 חודשים ולא יעלה על 7 חודשים.
- 6.5.6 היזם יידרש להתאים את הוראות האחזקה הנכללות בהצעה ואת הוראות האחזקה הנכללות בספרי המתקנים, לחצרות, למבנה, למתקנים ולמערכות המצויים במבנה השונים בפועל.
- 6.5.7 בכל מקרה בו אין ההצעה כוללת הוראה למרכיב מסוים, יכין היזם הוראה מתאימה עפ"י דרישות היצרן ובהעדרן עפ"י הידע של החברה או כל מקור מקצועי אחר. היזם יגיש לנציג המזמין לאישור את ההוראות המתוקנות שנכתבו על ידו.
- 6.5.8 עבודות האחזקה המונעת יכללו גם עבודות שימור המבנה כדוגמת יישור תקרות ביניים (אקוסטיות), תיקון ריהוט, תיקון ואיטום חדירות מים, ניקוי פנים גופי תאורה, ניקוי מונע של מרזבים וגגות, ניקוי מונע של מחסומים לכיורים, טיפול ושימון פרזול וביצוע עבודות הכנה לקראת הקיץ ולקראת החורף.
- 6.5.9 בדיקה מדגמית של הטיפול המונע תיעשה על-ידי המזמין או נציגו ותאושר על-ידו. גמר ביצוע אחזקה מונעת יחשב רק במסירת טופס העבודה, כשרשומים בו כל הפרטים הנדרשים, בחתימת העובד הבכיר ובאישורו והקלדתו למחשב. בעת הבדיקות, המזמין או נציגו ירשום את הערותיו על טפסי הטיפול המונע ויאשרו בחתימתו לאחר השלמת הטיפול. בכל מקרה של הערה כלשהי לטיפול, ישלים היזם את הטיפול ללא דיחוי.
- 6.5.10 בכל אחד מלוחות החשמל ומתקני המיזוג, האוורור והשאיבה שיטופלו יצמיד היזם במקום שיצוין על-ידי נציג המזמין, תווית מתאימה שתוכן על-ידו באישור נציג המזמין, וימלא את שם העובד שביצע הטיפול, תאריך וחתימת העובד הבכיר האחראי לביצוע הטיפול.
- 6.5.11 קיימת אפשרות, כאמור לעיל, כי ההוראות מהיותן כלליות יכילו בתוכן גם הוראות שהינן מיותרות לגבי סוג ציוד מסוים אך נדרשות לציוד מקביל דומה ו/או יחסרו הוראות הנדרשות לסוג ציוד מסוים. היזם יבצע בכל ציוד את ההוראות המתאימות לו.
- 6.5.12 קיימת גם אפשרות כי במערכת ו/או ציוד מסוימים אין אמצעי מדידה המאפשרים ביצוע מדידות כנדרש בהוראות האחזקה. במקרים אלה מוטלת על היזם חובה להתקין אמצעי מדידה זמניים בכל עת שנדרשת מדידה.
- 6.5.13 ההוראות מעצם היותן כלליות, אינן מנחות את היזם ואינן מפרטות את אופן ביצוע העבודה הנדרשת בהוראה. ההנחה היא כי היזם הינו חברה מקצועית ומנוסה באחזקת מבנים ומערכות ברמת המורכבות של המבנה הנדון וכי מהיותה מנוסה אין היא זקוקה להדרכה נוספת מעבר להוראות הכלליות.
- 6.5.14 בכל מקרה בו יגלה היזם בזמן ביצוע עבודות אחזקה מונעת, תקלה, יפתח היזם כרטיס עבודה במחשב ויפעל ברציפות לפתרון התקלה על פי ההנחיות ולוחות הזמנים הנדרשים לפתרון תקלות.

- 6.5.15 בכל מקרה בו יגלה היזם נזקים למבנה או למערכות, לרבות סדקים ועיוותים, ירשום היזם את המפגעים על מנת שיהיה ניתן לבדוק את השינויים החלים בהם מעת לעת ולהחליט על הפתרון ודרכי הפעולה.
- 6.5.16 היזם ידווח לחדר הבקרה של המזמין על כל תקלה או ביצוע עבודה אשר עלולה לפגוע או להשבית את מערכות הביטחון והבטיחות במבנה, ויקבל את אישורו להמשך הביצוע או הנחיות אחרות שיתקבלו.

7. חומר טכני וספרי מתקן

7.1 עדכון חומר טכני והשלמתו

בכל מקרה בו היזם מחליף חלק או ציוד בשווה-ערך מאושר, עליו לצרף את הקטלוג של החלק החדש לתיק המיתקן המתאים. הקטלוג יהיה מלא ויכלול פרטים טכניים של החלק והוראות יצרן להתקנה, הפעלה ואחזקה. בנוסף יעדכן היזם את התוכניות של המתקנים על פי השינויים שביצע. בכל מקרה בו היזם מבצע שינוי במתקן אלקטרו-מכני, בין שינוי חשמלי או מכני, עליו למסור מראש סקיצות מפורטות לאישור נציג המזמין. בכל מקרה בו היזם ימצא במהלך תקופת הבדק של מתקנים חדשים, כי החומר הטכני שסופק לו אינו תואם את המציאות או שחסר חומר טכני, יודיע היזם על כך לנציג המזמין.

8. עבודות שאחזקתן מוגבלת בכמויות ו/או במחיר העבודה

האירועים המפורטים להלן הינם כאלה שנגרמו על ידי המשרדים במהלך השימוש במבנה והינם בנוסף לתיקון כשלים במבנה וברכיביו כאשר האחריות המלאה להם הינה של היזם. כשלים כאלו הנובעים מטיב הביצוע ומאיכות ירודה של חומרים יתוקנו על ידי ועל חשבון היזם ככל הנדרש. שריטות בקירות ובדלתות, פינות שבורות וכדומה שיגרמו על ידי תנועת אנשים או ציוד המשמש את העובדים, לא יחשבו כנזק ויתוקנו ללא הגבלה. היזם יהיה רשאי ליזום, על חשבוננו, אמצעי הגנה אסתטיים לאורך הקירות כנדרש על מנת להגן עליהם מפני נזקים.

להבדיל מאחזקת מערכות ומתקנים בהם אין מגבלה על היקף העבודות שבאחריות היזם הרי שבנושא אחזקת המבנה ורכיביו העבודות שבאחריות היזם כחלק ממשימות חוזה זה יהיו מוגבלות בהיקפן. ההיקפים המפורטים להלן הינם לאירוע בודד בכל מבנה בנפרד. לא תהיה מגבלה למספר האירועים מאותו סוג ובלבד שלא ילקח אירוע אחד ויחולק למספר אירועים קטנים יותר.

הזמנה אחת לתיקון כמה תקלות שונות באותו מבנה תחשב כאילו נמסרו מספר הזמנות לכל תיקון בנפרד. הכמויות המפורטות להלן הינן מצטברות רב שנתיות לתקופת התפעול. היזם יקבל תשלום רק בגין היקף העבודה החורגת מההיקפים המפורטים להלן:

- 8.1 צביעה אחת לארבע שנים של קירות חדרי המשרדים.
- 8.2 צביעה פעם בשנתיים של חדרי ישיבות.
- 8.3 צביעה אחת לשנה של פרוזדורים וחדרי שירותים.
- 8.4 צביעה נוספת של עד 100 מ"ר לשנה לכל 1,000 מ"ר שטח רצפה. מקום הצביעה לפי דרישת המזמין גם באם תכיפות הצביעה בשטח מסויים תהיה חריגה על חשבון שטחים אחרים.
- 8.5 זכוכית רפלקטיבית מכל הסוגים בגדלים של עד 2 מ"ר לפחות ליחידה ועד סה"כ של 30 מ"ר לשנה. (האמור בתנאי שהכשל אינו כתוצאה מכשל במבנה או במוצר)

- 8.6 זכויות ביטחון מכל הסוגים בגדלים של עד 2 מ"ר לפחות ליחידה ועד סה"כ של 10 מ"ר לשנה. (האמור בתנאי שהכשל אינו כתוצאה מכשל במבנה או במוצר)
- 8.7 תיקון או החלפה של כל סוגי המנעולים עד 50 מנעולים לשנה כאשר החלפת מנעול תכלול גם שכפול של עד 3 מפתחות לכל מנעול. (האמור בתנאי שהכשל אינו כתוצאה מכשל במבנה)
- 8.8 החלפת קבועות סניטריות שנשברו, לרבות עקב שימוש לקוי או ואנדליזם, בהיקף 2 קבועות סניטריות מכל סוג לשנה.
- 8.9 החלפת גופי תאורה למיניהם שנשברו, לרבות עקב שימוש לקוי או ואנדליזם, בהיקף 2 גופי תאורה מכל סוג לשנה.
- 8.10 החלפת רכיב או תיקון נזק, אשר לא ניתן עבורו אישור מראש ובכתב מהמזמין, לא יחשב כהחלפה עקב פעולות במזיד לעניין סעיף זה, ולא ימנה במגבלות ההחלפה כמפורט לעיל.
- 8.11 **אופן התמחור והביצוע של עבודות נוספות (שאינן נכללות באחריות היזם)**
- 8.11.1 "עבודות נוספות" בסעיף זה משמע - "עבודות נוספות" כהגדרתם בהסכם התחזוקה, נספח ד', ואשר המשרד משתתף ו/או נושא, לפי הענין, בעלות הכרוכה בהם (כגון, תיקונים מעבר לכמויות המפורטות בסעיף 8 לעיל, שדרוגים בגין תקנים חדשים ו/או דרישות חדשות של הרשויות המוסמכות), וכן כל עבודה אחרת (לרבות שינויים במבנה בתקופת ההפעלה, כאמור בהסכם התחזוקה, נספח ד'), אשר המשתמש ו/או המזמין נושאים בעלות הביצוע ו/או בעלות התחזוקה שלהם.
- 8.11.2 בכל הנוגע לביצוע העבודות הנוספות, יחול הנוהל שלהלן:
- 1) ככלל, המשרד יפנה אל היזם וידרוש את ביצועה של העבודה הנוספת.
 - 2) היזם יכין אומדן מפורט לעלות ביצוע העבודה ויגישו לאישור המשרד.
 - 3) ביצוע העבודה יעשה בעדיפות ראשונה ע"י עובדי היזם הקבועים בבניין ובזמנם הפנוי. באין זמן פנוי יפעל היזם על פי הסעיפים הבאים:
- א) עלות העבודה הנוספת תיקבע עפ"י המחירים במאגר המאוחד בהתאם לרמת המחיר הרלוונטית להיקף העבודה הנוספת בהנחה של 10% (עשרה אחוז) וללא תוספת רווח קבלני. מודגש להלן כי למרות האמור בהקדמות למאגר המאוחד, מחירי המאגר המאוחד יהיו סופיים ולא יתווספו להם כל תוספות שהן בגין מקדמים שונים לרבות מקדמי קבלן ראשי.
- ב) בהעדר מחירי יחידה מתאימים במאגר המאוחד - תיקבע העלות, לרבות עלות התכנון, בהסכמת הצדדים על פי ניתוח מחירים ובתוספת של 6% למחירים שיקבעו עם ספקי העבודה/שירותים. היזם יפנה למספר ספקים ויקיים עימם משא ומתן. המזמין יהיה רשאי להפנות את היזם לספקי שירותים נוספים והיזם יהיה חייב לפנות גם אליהם. המזמין ישתתף בכל המפגשים שהיזם יקיים עם ספקי השירותים לרבות בכל שלבי המשא ומתן ועד לבחירת הספקים הזוכים.
- 4) להלן אופן העסקת הקבלן הממונה:
 - א) נוסח ההסכם עם הספק הממונה - יאושר ע"י המזמין, מראש.
 - ב) הקבלן הממונה ייחשב, לכל דבר וענין, כקבלן משנה של היזם ודין עבודות שתבוצענה ע"י הקבלן הממונה כדין עבודות שבוצעו ע"י היזם, לכל דבר וענין.

- ג) היזם ישא באחריות מלאה ומוחלטת לכל מעשי הקבלנים הממונים והמזמין לא ישא בכל אחריות ו/או חבות כלפיהם, והקבלנים הממונים לא יוכלו להעלות כלפי המזמין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא. היזם יכלול הוראה זו כהוראה יסודית בהסכם בו יתקשר עם הקבלן הממונה.
- היזם ישפה את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו עקב כל טענה ו/או דרישה שיעלו כנגדו הקבלנים הממונים. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים למזמין על פי הוראות החוזה ו/או כל דין.
- ד) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יערוך היזם פוליסות ביטוח אשר יכסו את עבודות הקבלנים הממונים, לשביעות רצונו של המזמין.
- ה) היזם יהיה אחראי להשגת כל האישורים והרשיונות הנדרשים בקשר עם עבודות הקבלנים הממונים על פי כל דין מאת כל הרשויות המוסמכות וכן יהיה אחראי כי לא תבוצע כל עבודה טרם שנתקבלו כל האישורים והרשיונות כאמור.
- ו) היזם יגרום לכך שבהסכמים עם כל הקבלנים הממונים תיכלל הוראה לפיה התחייבויות קבלן המשנה לפי אותו הסכם הן בחזקת התחייבויות כלפי צד שלישי, דהיינו המזמין ו/או המשרד.
- ז) המזמין רשאי, בכל שלב שהוא, להפסיק את עבודתו של קבלן כלשהו וזאת ע"י מתן הודעה בכתב על כך ליזם, והיזם מתחייב להפסיק, מיד עם קבלת הודעה זו, את עבודת היזם.
- ח) אין בהוראות סעיף זה כדי ליצור יחסי עובד - מעביד בין המזמין ו/או המשרד ו/או מי מטעמם לבין הקבלנים הממונים ו/או מי מטעמם.
- ט) היזם יעניק לקבלנים הממונים את כל השירותים, בשינויים המחוייבים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה היזם אחראי לניהול, תיאום ופיקוח על כל ביצוע העבודות הנוספות.
- י) בכל מקרה שתיווצר מחלוקת בין היזם לבין הקבלן הממונה בכל שאלה הקשורה לחוזה שביניהם ו/או לפרוייקט ו/או לעבודות המבוצעות ע"י הקבלן הממונה ו/או לכל ענין אחר ביחסים שביניהם, מסכים היזם ומתחייב לקבל לכך את הסכמת הקבלן הממונה כי מנהל המתחם יהיה מוסמך להכריע במחלוקת שביניהם.
- יא) ביצוע זכויותיו ו/או הפעלת סמכויות של המזמין ו/או המשתמש לפי סעיף זה דלעיל, לא תגרע מאחריותו של היזם ולא תיצור איזו עילת תביעה של היזם ו/או הקבלן הממונה כלפי המזמין ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, והיזם יחתים כל קבלן מבצע על ויתור כאמור.
- יב) בתמורה לקיום התחייבויותיו כלפי הקבלנים הממונים ותשלום שכרם, בשלב ביצוע העבודה הנוספת, יהיה היזם זכאי לתמורה בשיעור השכר ששולם לקבלנים הממונים ובתוספת תקורה ורווח כמפורט בהסכם התחזוקה.
- התמורה ליזם, כאמור, תיכלל ב"עלות" העבודה הנוספת, ויחולו לגביה כל ההוראות בהסכם התחזוקה (לרבות שיעור השתתפות המשתמש, בתשלומה). בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת ע"י הקבלן הממונה - יחולו ההוראות שבהסכם התחזוקה, נספח ד', לענין זה.

9. מדדי טיב שירות ואורך חיים מרבי של רכיבי בניין ומערכות

9.1 כללי

אישור ביצוע פעולות ההפעלה והתחזוקה מותנה ברישום מסודר ומלא של הפעילויות.

9.2 מדדי טיב שירות

- 9.2.1 על היזם לאתר ולתקן כל תקלה אשר יש בה כדי להשבית את הבניין כולו או חלקו או ליצור בעיות בטיחותיות ו/או תברואתיות ו/או הפוגעות באיכות הסביבה תוך תקופות הזמן המצויינות בטבלה שבסעיף 6.4 שלעיל.
- 9.2.2 כתקלה יחשב גם מצב בו חלק המבנה או המתקן מספק פחות מ- 90% מהנדרש ו/או המתוכנן ממנו ו/או פחות מההגדרה המפורטת לגביו כמצוין בטבלה שלהלן.
- 9.2.3 מספר התקלות במערכת או מתקן לא יעלו על האמור בטבלה בסעיף 6.4 שלעיל.
- 9.2.4 על היזם לבצע את הטיפולים השבועיים, החודשיים והתלת חודשיים במהלך השבוע בו מתוכננת העבודה. הטיפולים החצי שנתיים, השנתיים והרב שנתיים, יבוצעו לא יאוחר מחלוף 15 ימים מהמועד המתוכנן.

9.3 החלפה או שדרוג של מערכות

9.3.1 כללי

- א. מערכת ו/או מתקן (להלן - "מתקן") יחשב כמחייב שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם (על חשבונו ובאחריותו), כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו/או הספקים המפורטים בסעיף זה ו/או של לפחות 90% מהתפוקה ו/או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם.
- ב. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, מחוייב היזם להחליף (על חשבונו ובאחריותו) כל אחת מהמערכות (במלואה) גם בסיום אורך החיים המירבי של כל מערכת לפי המפורט בטבלאות שלהלן (וזאת גם אם לא ירדה תפוקת המערכת או ההספק שלה באופן המחייב החלפה כאמור).
- ד. עוד בנוסף לאמור, מחוייב היזם להחליף (על חשבונו ובאחריותו) – במהלך 9 החודשים האחרונים של תקופת ההתקשרות – כל מערכת, אשר יתרת אורך החיים המירבי שלה נכון למועד תום תקופת ההתקשרות (לפי הטבלאות שלהלן) יהיה מחצית (או פחות) מאורך החיים המירבי של אותה מערכת. כך, לדוגמא, מערכת שאורך החיים המירבי שלה לפי הטבלאות שלהלן הוא 12 שנים – תוחלף ע"י היזם בחלוף 12 שנים כאמור, וכן תוחלף ע"י היזם פעם נוספת במהלך 9 החודשים האחרונים של תקופת ההתקשרות.

ה. החלפת מתקן או מערכת תכלול את כל החלקים הכוללים מני"מ, החשמליים והנעים שלהם כדוגמת מערכות בקרה, לוחות פיקוד, חיישנים, מנועים, מדחסים, משאבות, ברזי פיקוד וניתוק, לוחות חשמל וכדומה אך לא יכללו רכיבים פסיביים שלהם אורך חיים ארוך יותר כדוגמת כבלי חשמל, מובילים, צנרת, תעלות מיזוג אוויר וכדומה. ההחלטה על הצורך בהחלפת רכיב פסיבי תתקבל לאחר בדיקה מדגמית של לפחות 10 קטעים של אותו רכיב אשר יוסרו ממקומם ויבדקו על פי הנחיות המזמין לרבות באמצעות מעבדות מוסמכות של הטכניון, מכון התקנים וכדומה.

ו. למרות האמור לעיל ולהלן, מערכות מתח נמוך מאד ומערכות בטחון יוחלפו במלואן אחת ל- 10 שנים, אלא אם יסכים המזמין לאשר המשך שימוש ברכיבים הפסיביים וזאת לאחר שישוכנע כי אין בכך כדי לפגום ברמת הפעילות והטיב של המערכת ובתפקוד החלקים האקטיביים.

ז. כל המערכות שיחולפו בהתאם לאמור במפרט זה יוחלפו למערכות מהדגם המתקדם ביותר במועד ההחלפה, חסכוניות באנרגיה והכל כפי שיאושר ע"י המזמין.

מיסעים ומעברים

9.3.2

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
כבישים	מבנה הכביש	חריצים מעל 5 מ"מ או התקלפות שכבות	לא מוגבל
	מבנה הכביש	שקיעות מעל 5 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר	לא מוגבל
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 7 ס"מ	לא מוגבל
תעלות ומעברי ניקוז	מבנה התעלה	חריצים ברוחב של מעל 7 ס"מ או צמחיה בגובה מעל 10 ס"מ	לא מוגבל

חלקי מבנה

9.3.3

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 3 מ"מ	לא מוגבל
רצפות	שקיעה או שברים	שקיעה של יותר מ 3 מ"מ במרצפת או יותר משני סנטימטרים לאורך 2 מטרים	לא מוגבל
שטיחים	שלמות ונראות	קריעה, שחיקה חריגה, איבוד צבע	6 שנים במסדרונות 10 שנים בחדרים

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
מישקים	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 2 מ"מ	לא מוגבל
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים	לא מוגבל
תקרות ביניים	מבנה	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר או תקרה שאינה ניתנת לניקוי או פלטות חסרות שאין להן חלופות	לא מוגבל
רטיבות	מבנה ובריכות מים ונוי	סימני רטיבות וסדקים	לא מוגבל

9.3.4 מערכות חשמל ומנ"מ

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
כבלי חשמל ותקשורת	שלמות הכבלים	קצרים, פגיעות, חוסר יכולת לתת מענה טכנולוגי	לא מוגבל
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	10% -	18 שנים
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	10% + מהגדרת היצרן	15 שנים
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות	15 שנים
תאורת חרום	איכות הדלקה	רמת תאורה וזמן תאורה לפי תקן	12 שנים
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה	לא מוגבל
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים	לא מוגבל
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה	לא מוגבל
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"טים	ניתוק ללא סיבה	18 שנים
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,	18 שנים

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
ציוד מדידה	דיוק הקריאה	5% בדיוק המדידה	15 שנים
מערכת אל-פסק כולל מצברים	אמינות אספקה	חריגה של 10% מפרמטרים של רמת האמינות המוגדרת ע"י היצרן.	15 שנים למערכת 8 שנים למצברים
מערכת מתח גבוה	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו/או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה	20 שנה - ציוד המיתוג בלוחות
דיזל גנרטור		ירידה של 10% ביכולת האספקה ו/או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה	לא מוגבל
מערכות ביטחון כולל טמ"ס, גילוי פריצה, כריזה, סבסבות, מגנומטרים	כל המערכת	יותר מ 12 תקלות בשנה בכל המערכת או יותר מ 2 תקלות בפריט בודד.	10 שנים
מערכות בקרת מבנה	כל המערכת	יותר מ 12 תקלות בשנה בכל המערכת או יותר מ 2 תקלות בפריט בודד.	12 שנים
גילוי אש	כל המערכת	יותר מ 12 תקלות בשנה בכל המערכת או יותר מ 2 תקלות בפריט בודד.	14 שנים
מערכות גילוי CO גילוי הצפה, הרחקת מכרסמים	כל המערכת	יותר מ 12 תקלות בשנה בכל המערכת או יותר מ 2 תקלות בפריט בודד.	14 שנים
מחסומים ודלתות אוטומטיות לחניונים	כל המערכת	יותר מ 12 תקלות בשנה בכל המערכת או יותר מ 2 תקלות בפריט בודד.	14 שנים
מערכות תוכנה וחומרה	כל המערכת	יותר מ 9 תקלות בשנה בכל מערכת התוכנה.	6 שנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
ציוד חשמל, בקרה ומיכשור	דיוק קריאה	5% +/-, פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,	18 שנים
מקרר מים (צ'ילר)	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 10% בתפוקה, לא יתוקן גוף של מחליף חום או חלקיו הפנימיים שאורך חייהם יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד או פריט הציוד המתוקן	20 שנים
מגדל קירור	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 10% בתפוקה, לא יתוקן גוף מגדל קירור שאורך חייו יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד או פריט הציוד המתוקן	16 שנים
מאגר קור מים/קרח	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 15% בתפוקה, לא יתוקן חלק מהמערכת שאורך חייו יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד או פריט הציוד המתוקן	18 שנים
משאבות	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 10% בתפוקה, לא יתוקן גוף או מאיץ משאבה שאורך חייה יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד או פריט הציוד המתוקן	18 שנים
יט"אות, מפוחים	גוף וחלקים נעים	לא יתוקן ציוד בן יותר מ- 20 שנה, לא יתוקן ציוד שבו הגוף נאכל מקורוזיה,	18 שנים
צנרת	גוף הצנרת	בכל בלאי יוחלף קטע הצינור ולא	לא מוגבל

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
		יתוקן, קטע באורך של 15 מטר בו יתרחשו יותר מ- 5 נזילות בשנה יוחלף כולו,	
ברזים מכניים	גוף האביזר	לא יתוקן ציוד בן יותר מ- 15 שנה, לא יתוקן ציוד שבו גוף האביזר דולף,	ברזים רגילים - 18 שנה ברזים מבוקרים - 16 שנה
מערכות VRF	מכלול המערכת	לא יתוקן ציוד בן יותר מ- 12 שנה,	12 שנים

מעליות ודרגנועים 9.3.6

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
מכלול מעליות ודרגנועים	תפקוד	תפקוד לקוי וריבוי תקלות	13 שנה שדרוג הפיקוד והבקרה 17 שנה שדרוג תא המעלית והחלפת מנועים וחלקים נעים כולל דלתות

ציוד מטבח וחדרי קרור 9.3.7

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
מכלול ציוד מטבח וחדרי קרור והקפאה	תפקוד	תפקוד לקוי וריבוי תקלות	10 שנה החלפת או שדרוג הפיקוד והבקרה 16 שנה החלפת או שדרוג הציוד

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה כללית	אורך חיים מרבי המחייב החלפה כללית
ריהוט קבוע	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות, סדיקה, חריצה בחיפויים, ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד	גוף הרהוט במידה ועשוי מחומר קשיח - לא מוגבל חזיתות, מגרות ודלתות 15 שנים
תריסי הצללה ידניים ואוטומטיים ומערכת הפיקוד	גוף האביזר	לא יתוקן תריס או מערכת פיקוד בן יותר מ- 10 שנה	12 שנים

10. טיפול במערכות המתוחזקות ע"י אחרים

- 10.1 במבנה יתכן ויותקנו ציוד ומערכות שלא סופקו ע"י היזם ואינם מטופלים על ידו או שסופקו על ידי היזם אך שאינן נכללות בטיפול היזם.
- 10.2 במערכות שאינן מתוחזקות ע"י היזם, היזם יהיה אחראי לבדיקה ראשונית של התקלה על מנת לוודא כי אין מדובר בתקלה הנובעת מתקלה במערכות הנמצאות באחריותו, כדוגמת תקלה בהזנת החשמל, ורק בתום בדיקה זו, יחליט על פי הממצאים האם להזמין את נותן השירות לציוד לצורך טיפול בתקלה.
- 10.3 מוקד היזם יודיע על התקלה לנותן השירות וירשום את התקלה במערכת ניהול האחזקה הממוחשבת לצורך מעקב. היזם ילווה, כחלק מתפקידו את נותן השירות, יבצע פיקוח עליון על טיב עבודתו ויאשר את גמר הביצוע, הטיב והכמויות.
- 10.4 דוגמה למערכות המתוחזקות ע"י אחרים הינן מערכות טלפוניה, מערכות מחשבים, מערכות תור-מט, ציוד משרדי וכדומה.

11. כיוול מערכות בקרה ומדידה

היזם יוודא כיוול מערכות בקרה ומדידה. הכיוול יתבצע על פי הנחיות ספקי הציוד ובנוסף בכל עת בה ידרש לכך היזם ע"י המזמין, עקב קבלת תלונית. כיוול מערכות יתבצע אך ורק במעבדות מוסמכות שיאושרו ע"י המזמין.

12. השתתפות בצוותי חירום ובהכנת אירועים

עובדי היזם, הקבועים במבנה קריית הממשלה בנצרת, ישתתפו כחלק מעבודתם, בצוותי החירום של המזמין ובין היתר חילוץ ממעליות במבנה, צוותי כיבוי אש כלליים, צוותי הפעלה והתגוננות בעת מלחמה וכדומה.

האירועים ינוהלו על ידי קב"ט מתחם קריית הממשלה בנצרת. עובדי היזם יבצעו את הכנת האירועים הלאומיים ובפירוק לאחר האירוע, לרבות תליית תאורה חגיגית, תליית דגלים, הצבת במות וכדומה.

עובדי היזם ישתתפו בהכנת אירועים פנימיים של מבנה קריית הממשלה בנצרת ובין היתר יציבו במות ויסייעו בהכנות ובתפעול ציוד אור-קולי.

13. ביקורות על פי דין ו/או תקנה

היזם יבצע על חשבונו, באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים על פי דין או תקן לאותו נושא, את כל הביקורות הנדרשות על פי כל דין ו/או תקנה ובין היתר בדיקות תקופתיות למעליות, מכלי לחץ, מערכות גילוי אש, בדיקת תקינות המבנה על ידי כל רשות מוסמכת וכדומה.

14. הספקת ציוד חלקים וחומרים

14.1 כל הציוד, החלקים, האביזרים, החומרים וחומרי העזר שיסופקו ע"י היזם, הן במסגרת התחייבויותיו כחלק מביצוע העבודות הנכללות בחוזה והן במסגרת רכישות בתשלום נפרד שיתבצעו על פי דרישת נציג המזמין, עבור עבודות שינויים, תוספות והתקנות חדשות בלבד, יהיו מקוריים, חדשים, ממין משובח ומתאימים לטיפול, לשימוש ולהחלפה למבנה ולמתקן עבורם נועדו.

14.2 כל הנרכש יתאים לדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם לתקנים האמריקאים או לתקנים אירופאיים. פרט אם יאושר אחרת ע"י המזמין, הם יהיו זהים מבחינת יצרן ודגם לאלה אשר במקומם הם מותקנים, ובאם אין באפשרות היזם להשיגם במסגרת מועדי הביצוע, או בגין כל סיבה שהיא, הוא יגיש לאישור המזמין "שווה-ערך" המוצע על-ידו. אישור "שווה ערך" יחייב את היזם להגיש למזמין את כל התיעוד הטכני הנדרש לרבות הדגמת פעולתו במבנה להנחת דעתו של המזמין ולקבלת אישורו בכתב.

14.3 עבודות ההתאמה הנדרשות להתאמת הציוד שווה-הערך למיקום ולתפקוד של הציוד המקורי במקומו הוא מותקן, יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובאופן שלא יגרום למטרד, לאי נוחות ו/או לבטלה של עובדי המזמין.

14.4 להסרת ספק, מובהר בזה, כאמור לעיל, כי היזם יספק במסגרת עבודתו, תמורת התשלום הכולל המשולם לו בסעיף גבוי לציוד חלקים וחומרים בכתב הכמויות, כל מכלול ציוד שאינו סוג שהוא הנדרש לשיפוץ או תחזוקת יחידת ציוד או מערכת וכל חומר עזר המשמש לתפעול, תחזוקה, שיפוץ או תיקון יחידת ציוד או מערכת לרבות חומרים מתכלים הנצרכים באופן שוטף כדוגמת מסנני מים ואויר, נורות שונות, חלקי ריהוט, צבע לתיקונים שוטפים, רצועות, חלונות זכוכית, אטמים שונים, ידיות, צאלונים, וילונות, תקרות אקוסטיות, חסכמי מים וכדומה.

- 14.5 נוהל הספקת חומרים וחלקים ע"י היזם עפ"י דרישה ובתשלום נפרד**
- 14.5.1 אופן ביצוע הרכישות המפורט להלן, נוגע אך ורק לרכישות שהיזם יתבקש לבצע לצורך ביצוע עבודות שאינן חלק מעבודותיו ומאחריותו של היזם המוגדרות בחוזה, בנספחיו לרבות מפרט זה ואשר החלקים והחומרים הנדרשים לביצוען אינם נכללים בעלויות הקבועות בחוזה וזאת רק במקרים בהם העבודה תבוצע ע"י העובדים הקבועים והמוזמין ישלם רק עבור החומרים והחלקים שהיזם יתבקש לרכוש.
- 14.5.2 היזם יספק חומרים וחלקים בתשלום לפי דרישה ובאישור בכתב של המוזמין בלבד. היזם יגיש לפני הרכישה את רשימת החומרים לאישור המוזמין, עם מחיר ההספקה של כל חלק לפי מחירון סיטונאי של הספק.
- 14.5.3 כל ההוצאות לאספקת החומרים והחלקים, לרבות הובלה, אחסנה, מימון, ניהול וכדומה, יהיו על חשבון היזם.
- 14.5.4 לפני ביצוע החלפת הציוד, החלקים או החומרים או שימוש בהם, יודיע היזם למוזמין או לנציגו על ביצוע ההחלפה.
- 14.5.5 בגמר ההחלפה ימלא היזם טופס ביצוע העבודה ויחתים בו את נציג המוזמין. לא יתקבל כל חשבון של היזם שלא מוצמד אליו טופס חתום זה. הוראה זו חלה לגבי החלקים והחומרים ללא תלות בערכם. האמור אינו תופס במקרים בהם יוכח כי היזם התרשל במילוי משימותיו והציוד ניזוק כתוצאה מטיפול לא נכון, מחוסר השגחה, כתוצאה מחוסר שמן, מים או כל חומר אחר שלא טופל במועד, כתוצאה מתפקוד לקוי של פיקוד או אמצעי בטחון שהביא לנזק, ושהיזם לא טיפל בו בזמן.
- 14.5.6 התשלום ליזם עבור אספקת ציוד, חלקים וחומרים עבורם מגיע לו תשלום נפרד, יהיה לאחר הצגת חשבונית הספק ובתוספת 6% דמי מימון ותקורה. המוזמין יהיה רשאי להפנות את היזם לספקים איתם יש למוזמין הסכמי מחירים ואשר אצלם ניתן להשיג מחירים זולים מהמחירים אותם הציע היזם וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה, לגבי מחירים, תנאי תשלום, הובלות נדרשות וכיו"ב.
- 14.5.7 הספקת החלקים תיעשה תוך 4 ימים מדרישת המוזמין. במקרים דחופים, כאשר הציוד החסר גורם להשבתת המערכת או פגיעה בפעילותו של משתמש או למפגע בטיחותי, יספק היזם את החלקים והחומרים תוך 24 שעות. כאשר החלקים והחומרים המבוקשים אינם נמצאים בארץ, יודיע היזם למוזמין על זמן ההספקה המשוער.

15. אישור מוצר שווה ערך

- האמור להלן נוגע לכל החלפה שהיזם יבקש לבצע של חלק או ציוד או מתקן בחליפי.
- 15.1 המוזמין יהיה רשאי שלא לאשר מוצר שווה ערך המוצע ע"י היזם, מכל סיבה שהיא.
- 15.2 לרשות היזם יעמדו עד 15 ימי עבודה על מנת לשכנע את המוזמין בטיב המוצר החליפי.
- 15.3 חובת היזם ואחריותו להחתים את המוזמין על אישור בכתב של המוצר לרבות חתימה על קטלוג המוצר, עם סימון ברור של המוצר בתוך הקטלוג, ולפי הצורך על דוגמה פיזית של המוצר. אי החתמת המוזמין על אישור בכתב תהווה הוכחה לכך שהמוצר שווה הערך לא אושר.

- 15.4 המזמין יהיה רשאי, כתנאי לאישור מוצר שווה ערך, לדרוש תקופות "אורך חיים" בדק ארוכות יותר מהאמור בסעיף 9.3 לעיל ו/או מהנדרש באיזה מבין מסמכי ההתקשרות.
- 15.5 אי אישור על ידי המזמין של המוצר שווה הערך המוצע על ידי היזם לא יגרום לעיכוב הביצוע ובכל מקרה יהיה היזם אחראי לכל עיכוב שיווצר עקב כך.
- 15.6 היזם ידרש לספק למזמין את כל האישורים, תוצאות בדיקות והוכחות שהמוצר המוצע עונה לאיכות ולמפרט הטכני של המוצר המקורי וכי אורך חייו, עלויות אחזקתו ועלויות שדרוגו אינן עולות על העלויות של המוצר המקורי.
- 15.7 היזם ידרש להוכיח למזמין כי המוצר שווה הערך מורכב כמכלול במפעל אחד האחראי לביצועים של המוצר כולו ולא מרכיבים של מפעלים שונים שהורכבו בידי גורם נוסף שאין לו ההסמכות והאישורים להרכבת המוצר הכולל.
- 15.8 היזם ידרש להוכיח למזמין כי המוצר המוצע מתממשק למוצרים מקבילים ומשלימים המותקנים במערכת.
- 15.9 היזם ידרש להוכיח למזמין כי למוצר שווה הערך יש ניירת ותיעוד ברמה הנדרשת.

16. ניהול ממוחשב של העבודות

16.1 הקמת מערך ממוחשב לניהול עבודות

- 16.1.1 היזם יקים עד 3 (שלושה) חודשים לפני תחילת תקופת התחזוקה (במקביל להתקנת מערכת התקשוב בבניין), מערכת ממוחשבת לניהול אחזקה המתאימה לניהול המשימות לפי מכרז זה.
- 16.1.2 היזם ירכוש וינהל את מערך התחזוקה באמצעות תוכנה מקומית או תוכנה אחזקה אינטרנטית יעודית לניהול תחזוקה (אישור סוג התוכנה על ידי המזמין), ובאמצעות חומרה שיתקין במשרדיו במבנה. מערכת האינטרנטית שבאמצעותה יפעל היזם תהיה מנותקת מכל מערכת תקשוב בבניין לרבות ממערכות הבקרה. נציגי המזמין יוכלו להתקשר למערכת האינטרנטית רק ממערכת אינטרנטית פתוחה אחרת. ככל שתותקן תוכנה מקומית הרי שמיום התקנת התוכנה, תהפוך לרכוש המזמין. ככל שתופעל תוכנה אינטרנטית, יבטיח היזם כי במקרה של הפסקת ההתקשרות יוכל המזמין להפעיל את התוכנה במשך 5 שנים נוספות בעלות שנתית של 12.5 אחוז מעלות התוכנה המקורית או בתשלום שלא יעלה על 1,000 ₪ לחודש, הנמוך שביניהם. המזמין יהיה רשאי לעשות בתוכנה שימוש גם למטרות ניהוליות ומשקיות אחרות.
- 16.1.3 היזם לא יהיה רשאי להפעיל את מערך התחזוקה הממוחשב בבניין על גבי מערכת ERP המופעלת במשרדו. מודגש כי התוכנה תהיה לרכוש המזמין (החל ממועד התקנה) ותהיה פתוחה לשימוש המזמין מכל מקום שהוא ועל פי הרשאה והנחיות מפורטות של קב"ט הבניין בלבד.
- 16.1.4 היזם ינהל את רישום העבודות המוזמנות ע"י המזמין לרבות עבודות תיקון תקלות, ניהול עבודות אחזקה מונעת, הזמנת עובדי תגבור של היזם, הזמנת ספקים ונותני שירות מטעמו, הזמנת קבלני אחזקה למערכות מיוחדות וכל עבודת ניהול אחרת שתוטל עליו ע"י המזמין.
- 16.1.5 כל הנתונים והמידע שייאגרו וייאספו במסגרת המערכת הממוחשבת יהיו שייכים למזמין בלבד.

16.1.6	מיד לאחר סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא יעביר המזמין על גבי מדיה מתאימה את כל המידע והנתונים לידי המזמין.
16.1.7	מערכת ניהול האחזקה הממוחשבת תופעל באמצעות עובד ייעודי. אחריות היזם במסגרת זו תכלול, בין היתר:
16.1.7.1	הקמת בסיס הנתונים וניהול ממוחשב של כל מערך הציוד במבנה לפני החתימה הסופית על החוזה וכחלק מההערכות למימושו.
16.1.7.2	קבלת הודעות על תקלות ומחשובן.
16.1.7.3	הפעלת מערך אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות.
16.1.7.4	הקמת בסיס נתונים וניהול עבודות הניקיון התקופתיות.
16.1.7.5	הקמת בסיס הנתונים וניהול עבודות הגינון התקופתיות.
16.1.7.6	ניהול מרכז הבקרה, הפעלת מחשב הבקרה והפקת דוחות ניצול אנרגיה.
16.1.7.7	ניהול פרויקטים כנדרש לביצוע שיפוצים ועבודות תקופתיות.
16.1.7.8	ניהול ספריות סעיפים וכתבי כמויות לרבות "המאגר המאוחד".
16.1.7.9	ניהול עובדים, ספקים, קבלנים וכדומה.
16.1.7.10	ניהול נתונים טכניים לכל יחידות הציוד והמערכות. כרטסות הציוד יכללו פריטי ציוד חשובים כדוגמת לוחות חשמל, ציוד מיזוג אויר וכדומה כ"א בנפרד. כל כרטיס יכלול נתונים טכניים לאותו ציוד כדוגמת צריכת זרם פעולה, טון קירור, הספקים וכו'. הכרטסת תכלול כאמור גם את פרטי המרכיבים הראשיים במערכות המתחזקות ע"י אחרים. הנתונים יקלטו ע"י החברה עפ"י נתונים שיסופקו לה ע"י הקבלנים הממונים. עדכון רישום המצאי יתבצע ברציפות ויעודכן לפחות אחת לחודש.

16.2 תיק שטח ממוחשב

בנוסף לתיק השטח הנדרש על ידי רשות כיבוי אש, היזם יקים את תיק השטח הממוחשב בהתקנה מקומית.
ההתקנה לא תאפשר התקשרות ממוחשבת חיצונית לכל צורך שהוא וכנדרש למניעת הפרעת סייבר.
עדכון תיק השטח יתבצע תוך ארבעה חודשים מיום תחילת תקופת התחזוקה ועדכון שוטף במשך כל תקופת התחזוקה.

תיק השטח הממוחשב יכלול:

16.2.1	קליטה למערכת של מכלול השרטוטים (ממוחשב וניירת) והחומר הטכני וניהול שוטף של השרטוטים והחומר הטכני.
16.2.2	סימון דרכי גישה לאתר ובתוך האתר ומיקומים אפשריים לצוותי חילוץ והצלה.
16.2.3	סימון אזורי אש ודרכי מילוט.

- 16.2.4 מיפוי האתר - החצרות והמבנה וסימון רכיבי הביטחון, הבטיחות, רכיבים ראשיים הנדרשים להפסקה ו/או הפעלה בזמן חירום כדוגמת גנרטור, מפסקי חשמל ראשיים, ברזי מים ראשיים וכדומה ומיקום חומרים רגישים או מסוכנים.
- 16.2.5 שילוב תמונות, המצביעות על רכיבים חיוניים (חשמל, מים וכד') ובטיחותיים.

17. כלי עבודה

17.1 כלי עבודה - אחזקה

לכל עובד הקבוע יהיה ארגז הכולל כלי עבודה אישיים. הארגז והכלים יימצאו במבנה בכל עת. כלי העבודה האישיים יהיו מסוגים שונים ככל הנדרש לעבודתו המקצועית של אותו עובד, ויבטיחו לעובד אפשרות עבודה עצמאית. בין הכלים האישיים, הכלליים והחומרים אשר היזם חייב להחזיק יהיו לפחות:

- 17.1.1 טלפון סלולרי, דור 4 לפחות, לכל עובד אחזקה.
- 17.1.2 מברגים, כולל מברגות נטענות חשמליות.
- 17.1.3 מקדחה ומקדחים.
- 17.1.4 פטישון.
- 17.1.5 רתכת חשמלית.
- 17.1.6 סט מפתחות פתוחים, סט בוקסות ומפתחות שבדיים.
- 17.1.7 סרט מדידה, פלס, זויתן.
- 17.1.8 מפתחות לצנורות.
- 17.1.9 פלירים וחותכים שונים.
- 17.1.10 פטישים ואיזמלים שונים.
- 17.1.11 משור יד.
- 17.1.12 מטר ואמצעי מדידה מתאימים.
- 17.1.13 אמפרמטר צבת דיגיטלי.
- 17.1.14 2 מערכות שילוט אזהרה לעבודות בחשמל.
- 17.1.15 סולמות עץ ואלומיניום בגבהים 2, 4 ו- 6 מטר לרבות סולמות טלסקופיים ומדורגים כנדרש.
- 17.1.16 כפפות גומי וכפפות אסבסט חסינות אש.
- 17.1.17 פנס חירום נטען.
- 17.1.18 סט ריתוך אוטוגני נייד.
- 17.1.19 כבלים חשמליים מאריכים בגדלים שונים.
- 17.1.20 מד טמפי דיגיטלי.
- 17.1.21 מברשות צבע וסיד במידות שונות.
- 17.1.22 כל כלי עבודה נוסף ידני או חשמלי ככל שידרש לביצוע מושלם של העבודות.
- 17.1.23 חומרי שימון, חומרים נגד חלודה, צבעים מסוגים שונים המתאימים לנדרש במבנה.
- 17.1.24 חומרי איטום למים, לחלונות, לקירות.

17.1.25 ברגים, מסמרים וחומרי עזר אחרים.

18. תכולת העבודות

אם לא נקבע במפורש אחרת במסמך ממסמכי ההסכם, יראו בכל מקרה את התשלומים בגין ביצוע השירותים והעבודות ככוללים את כל הפעולות וההתחייבויות שעל היזם לבצע בהתאם להסכם, ובין היתר את כל האמור להלן:

- 18.1 כל העבודה, כוח האדם, הציוד והחומרים, לרבות הפחת, ובכלל זה מוצרים מכניים, עבודות לוואי וחומרי עזר, הדרושים לביצוע השירותים על פי ההסכם ולרבות בגין תיקוני נזק במגבלות המצויינות לעיל והחלפת ו/או חידוש מערכות וציוד שסיימו את אורך חייהם או שאיכותם נפגעה או פחתה.
- 18.2 אספקה ושימוש בציוד מיכני, כלי עבודה, פיגומים, טפסנות, דרכים זמניות וכל ציוד אחר לרבות הוצאות הרכבתם, החזקתם במבנה פירוקם וסילוקם בסיום העבודה.
- 18.3 הובלת כל החומרים שסופקו על ידי היזם או על ידי המזמין, המוצרים והציוד האחר למבנה, החזרתם, ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הסעת עובדים לאתר העבודה וממנו.
- 18.4 אחסנת חומרים וציוד ושמירתם, וכן שמירה על חלקי עבודות שנסתיימו, אחזקתם והגנה עליהם.
- 18.5 בדיקות ע"י גורמים מוסמכים ותשלום כל האגרות בגין בדיקות והשגת כל האישורים הנדרשים לרבות אגרת כיבוי אש, בודקי מעליות וכדומה, במהלך כל תקופת ההתקשרות.
- 18.6 ניקוי המבנה וסילוק פסולת ועודפים ממנו כולל תיקון נזקים פגמים במבנה והחזרת המצב לקדמותו.
- 18.7 דמי הביטוח למיניהם, מיסים לקרנות ביטוח והטבות סוציאליות, מס קניה, מכס, בלו, מיסים, אגרות והיטלים מכל מן וסוג שהוא.
- 18.8 כל ההוצאות והנזקים של היזם בקשר עם מילוי התחייבויותיו על פי ההסכם.
- 18.9 רווחי היזם.
- 18.10 כל יתר ההוצאות המתחייבות מתנאי ההסכם או המסמכים המהווים חלק ממנו, על כל פרטיהם, או הקשורות עמם, או הנובעים מהם, הן הישירות והן העקיפות, ובכלל זה כל התקורה של היזם, לרבות הוצאות המימון והערבויות, בין שההוצאות האמורות כולן ידועות עתה לצדדים ובין שהן תיוודענה להם בעתיד.

19. הורדות

- 19.1 בכל מקרה של אי ביצוע התחייבות כלשהיא של היזם במלואה, או בחלקה, ו/או ביצוע לקוי, יהיה המזמין רשאי להפחית מהתשלום החודשי המשולם ליזם בגין שירותי התחזוקה כמפורט בהמשך. במקרים שאינם מוזכרים במפורש בסעיפים שלהלן, יוריד המזמין מהתשלומים ליזם על פי שיקול דעתו ובדומה למקרים המוזכרים בסעיף זה.
- 19.2 בכל מקרה בו נגרם על ידי היזם נזק, יורד מהתשלום ליזם סכום המשקף את הנזק (ככל שניתן, באמצעים סבירים, לבררו). כנזק יחשבו גם הוצאות חשמל, מים ודלק שנגרמו עקב פעולה

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

מיותרת ו/או לא יעילה של ציוד, תשלום קנסות בגין צריכת חשמל בלתי יעילה המתבטאת בכופל הספק נמוך, שיא ביקוש גבוה וכדומה.

19.3 ההחלטה לגבי טיב הביצוע, ביצוע חלקי של העבודה, או ביצוע לקוי של העבודה, נתונה בידי המזמין.

19.4 מובהר כי סעיפי ההורדות המפורטים להלן אינם כוללים את כל האפשרויות של אי ביצוע עבודה או ביצוע חלקי. המזמין ינהג על פי שיקול דעתו בכל מקרה של אי קיום תנאי החוזה במלואם.

19.5 גביית הפיזוי המוסכם, אינה מונעת מהמזמין לגבות מאת היזם, בנוסף להם, גם פיזויים בגין הנזקים והוצאות שנגרמו לו בפועל.

19.6 להלן פירוט ההורדות עבור המקרים השונים. סכומי ההורדות המפורטים להלן הינם מצטברים הן לאי ביצוע מתמשך באותה עבודה והן לעבודות שונות. ההורדה תחושב לכל אזור או ציוד בנפרד ולכל תקופת זמן במצטבר כך לדוגמה אזור של ביצוע לתקופה כפולה מהאמור בטבלה יחייב בהורדה כפולה לאותו שטח או ציוד :

להלן פירוט ההורדות (מחירי ההורדות צמודים למדד המחירים לצרכן הבסיסי, הקבוע בהסכם ההקמה, ויתווסף עליהם מע"מ כדיון):

מס	תאור	הנושא / אירוע	זמן להגעה / מימוש	זמן ההפרה	ערך ההורדה
1.	אי הענות במועד לקריאות לתיקון תקלות	תיקון תקלה דחופה בשעות הפעילות	על פי ההגדרה	1 שעה נוספת	750 ₪ עבור כל שעת פיגור או חלקה
2.		תיקון תקלה בינונית בשעות הפעילות	על פי ההגדרה	שעה נוספת	250 ₪ עבור כל שעת פיגור או חלקה
3.		תיקון תקלה רגילה	על פי ההגדרה	24 שעות	750 ₪ עבור כל 24 שעות פיגור או חלקן
4.	אי-הופעת עובד קבוע, לרבות הצבת מחליף בעל כישורים מתאימים או כונן	מנהל התחזוקה		יום היעדרות	2,000 ₪
5.		מוקדן/נית		יום היעדרות	750 ₪
6.		עובד תחזוקה		יום היעדרות	1,000 ₪
•	לעניין אי הופעת עובד, הרי שבמקרים בהם לא יספק היזם כלי עבודה ו/או חומרים וחלקים הנדרשים לביצוע העבודה, ועקב כך יגרם ביטול זמן של העובד, יחשב הדבר כאילו העובד לא הופיע לעבודתו.				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

150 ש"ח עבור כל מקצוע לכל יום בנפרד	יום נוסף	יומי	ביצוע טיפול יומי לרבות סבב ביקורת	אי-ביצוע עבודות אחזקה מונעת כנדרש בלוח זימון שנתי ההורדות בגין הפיגורים הינן מצטברות לכל מתקן ולכל תקופת פיגור	.7
400 ש"ח לכל מתקן בנפרד	3 ימים מעבר לשבוע	שבוע	טיפול שבועי		.8
500 ש"ח לכל מתקן בנפרד	שבוע נוסף	חודש	טיפול חודשי		.9
800 ש"ח לכל תת מערכת או מתקן או נושא בנפרד	שבועיים מעל לשלושה חודשים	שלושה חודשים	טיפול תלת חודשי		.10
1,000 ש"ח לכל תת מערכת או מתקן או נושא בנפרד	שבועיים מעל לחצי שנה	חצי שנה	טיפול חצי שנתי		.11
1,200 ש"ח לכל תת מערכת או מתקן או נושא בנפרד	שבועיים מעל לשנה	שנה	טיפול שנתי		.12
1,000 ש"ח לכל תקלה נוספת	אירוע	אירוע	ריבוי תקלות בפריט		.13 .14
1,000 ש"ח לכל תקלה נוספת	אירוע	אירוע	ריבוי תקלות במערכת		
500 ש"ח עבור כל שבוע איחור	שבוע איחור	ארבעה חודשים	הכנת תיק שטח ממוחשב		.15
1,000 ש"ח עבור כל שבוע איחור בהגשתה	שבוע איחור	תחילת אכלוס	הכנת תוכנית אחזקה מונעת ומחשובה		.16
הורדה של 5% מערך ההזמנה עבור כל יום איחור לכל הזמנה ו/או עובד בנפרד	יום נוסף	4 ימים	הענות לביצוע עבודות התקנה ושינויים שהוזמנו על ידי המנהל		.17 .18
הורדה של 10% מערך ההזמנה עבור כל יום איחור לכל עובד בנפרד	יום נוסף	3 ימים	הענות להפעלת עובדים נוספים		

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

19.	אי הפעלת מוקד ממוחשב	אי הפעלת מוקד ממוחשב		יום	1,000 ₪
20.	אי שימוש בביגוד אחיד	התייצבות עובד למשמרת ללא מדים או מדים חלקיים (כולל בעיות היגיינה)		כל מקרה	200 ₪
21.	אי הכנה של רשימת חלקי חילוף כנדרש	הכנה של רשימה של חלקי חילוף וקבלת אישור המזמין	4 חודשים	שבוע נוסף	500 ₪ עבור כל שבוע פיגור
22.	אי תשלום שכר העובדים במועד	תשלום שכר העובדים -הקבועים בצוות המינימום ועובדים נוספים שיועסקו במתחם בקביעות - עד 9 לחודש	כל חודש	יום נוסף	החל מהיום ה - 10 הורדה בסך 1,000 ₪ עבור כל עובד לכל יום פיגור
23.	אי עדכון ותיעוד ספרות טכנית	עדכון ותיעוד כנדרש של ספרות טכנית	חודש	שבוע	250 ₪ עבור כל שבוע פיגור
24.	הפעלת עובדים שאין בידם אישור מהאחראי לביטחון	העסקת עובדים שלא קיבלו את האישור של האחראי לביטחון של המזמין	מתחילת החוזה	יום	1,000 ₪ עבור כל יום בו נמצא עובד שלא קיבל אישור, לכל עובד בנפרד
25.	אי הגשת דו"חות כנדרש	הגשת דו"ח ביצוע עבודות שבועי	שבוע	יום	500 ₪ לכל יום
26.		הגשת דו"ח ביצוע עבודות חודשי	חודש	שבוע	1,000 ₪ לכל שבוע
27.	אי הצגת אישור בודקים מוסמכים	השגת אישור מבודקים מוסמכים לרבות ממונה בטיחות, אגוד ערים לכבאות, בודק מעליות וכו'		שבוע	1,000 ₪ עבור כל שבוע איחור או חלקו, לכל נושא בנפרד

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

28.	הדברה	ביצוע הדברה לפי קריאה	יומיים	יום	250 ₪ לכל יום
29.		ביצוע הדברה פעם בחצי שנה	חצי שנה	שבוע	1,000 ₪ לכל שבוע
30.	אי ביצוע פעולת גינון תקופתית	ביצוע עבודה שבועית	שבוע	3 ימים	500 ₪
		ביצוע עבודה חודשית	חודש	שבוע	800 ₪ לכל שבוע
		ביצוע עבודה חצי שנתית	חצי שנה	שבועיים	1,200 ₪ לכל שבועיים
		ביצוע שנתי	שנה	שבועיים	1,200 ₪ לכל שבועיים

20. היערכות וקבלת המבנה, כולל כל המתקנים והמערכות (להלן ביחד – "המערכות" או "המתקנים")

מהיזם בתום תקופת ההתקשרות

- 20.1 היזם מתחייב כי בתום תקופת ההתקשרות ו/או בכל מקרה אחר של הפסקת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, יהיו המבנה והמתקנים במצב תקין וכשיר לפעולה. המתקנים המערכות וכל הציוד המוחזר יספקו לפחות 90% מההספק המכסימלי שעבורו תוכננו וכפי שנמדד ואושר במבחני הקבלה בעת מסירת המבנה והמערכות וכמו כן לא ירדו המתקנים מערכי מינימום של מדדי ההגנות והאבטחות כפי שנקבעו על-ידי היצרנים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לפני תום תקופת ההתקשרות יחליף היזם מערכות שיתרת אורך החיים שלהם קצר ממחצית, בהתאם למתואר בסעיף 9.3 לעיל.
- 20.2 מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו/או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו/או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. מובהר כי לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.
- 20.3 מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, יהא המזמין רשאי, במהלך השנה שלפני מועד תום ההתקשרות, לבצע את כל הבדיקות, הביקורות, הבחינות והשמאוויות (להלן – "הבדיקות"), כפי שימצא לנכון, על מנת לוודא כי המבנה נמצאים במצב תחזוקתי תקין, כנדרש על פי מסמך זה ויתר מסמכי המכרז.
- 20.4 180 יום לפני תום מועד תקופת ההתקשרות, יתקיים סיור ראשון בכל חלקי החצרות, המבנה, המערכות והמתקנים. בסיור ישתתפו המזמין, היזם, חברת הניהול ונציגיהם (לרבות קבלנים מקצועיים המבצעים פעולות אחזקה למערכות הרלוונטיות). חובת היזם וחברת הניהול לסייע למזמין לסקור את כל חלקי המבנה, המערכות והמתקנים ביסודיות וזאת במשך 14 ימי עבודה מלאים. הבדיקות יתבצעו על ידי המזמין (לרבות מומחים מטעמו, אם יבקש לעשות כן) תוך כדי הפעלת והפסקת מתקנים, הצגת פעולתם, הצגת יומני עבודה, פתיחת דלתות וכדומה. אי השתתפות של היזם ו/או חברת הניהול בסיור, מהווה הפרה יסודית של החוזה, ולא תפטור את היזם מתוצאות הבדיקה.
- 20.5 המזמין יגיש ליזם, תוך שבועיים מעת סיום הסיור, את הסתייגויותיו ממצב המבנה, המתקנים והמערכות. היזם ידרש לבצע את כל המפורט עד לסיום תקופת ההתקשרות וזאת באמצעות כח

- אדם נוסף והשקעה של חלקים וחומרים ככל שידרש. למען הסר ספק מובהר כי תקופת ביצוע התיקונים - כלולה בתקופת ההתקשרות והיזם לא יהיה זכאי לכל הארכה שהיא בגין כך.
- 20.6 הודיע היזם למזמין על השלמת העבודות הנדרשות, יערכו המזמין והיזם סיור משותף נוסף לבדיקת מצב המבנה.
- 20.7 לא מילא היזם אחרי הוראות דו"ח הביקורת כאמור לעיל ו/או לא השלים את הנדרש לשביעות רצון המזמין, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למזמין בקשר לכך, יהא המזמין רשאי לבצע את התיקונים הנדרשים בעצמו (ו/או באמצעות מי מטעמו). היזם ישא במלוא עלות התיקונים בתוספת 17% בגין הוצאות תקורה וכלליות ובצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי על כל הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לקבלת הפיצויים המוסכמים כאמור בהסכם התחזוקה ו/או לכל סעד אחר או נוסף העומד לו עפ"י כל דין. כספים שהוציא הדיור הממשלתי כאמור לעיל יגבו מכל מקור ואמצעי ובכלל זאת יהיה הדיור הממשלתי רשאי לקזז את הסכומים כאמור מכל סכום שעליו לשלם ליזם (לרבות תשלומי התמורה הרבעונית, האמורים להשתלם ליזם מכח הסכם ההקמה, נספח ג' למסמכי המכרז ללא כל מגבלה) ו/או לחלט כל ערבות המצויה בידו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכויות הדיור הממשלתי על פי החוזה וכל דין.
- 20.8 ההשתתפות בסיור וביצוע הנאמר בדו"ח, גם במקרים בהם יהיה על היזם להמשיך לפעול מעבר לתקופת ההתקשרות לצורך תיקון הליקויים, לא יוכלו לשמש עילה ליזם לדרוש תוספת או תמורה כספית כלשהי.
- 20.9 במקרים בהם יתגלו במתקנים ליקויים חמורים שאינם מאפשרים למתקן לעמוד במדדי התפעול שהוגדרו עבורו במסמך זה דלעיל ו/או היו בהם תקלות מרובות מעבר למותר כמפורט בטבלה בסעיף 6.4 לעיל, הרי שמבלי לגרוע מכל סעיף אחר בנספח זה, כל עוד לא סילק היזם את הליקויים הנ"ל, ימשיך היזם לשרת בעצמו את המתקן כנדרש בחוזה, על חשבונו, ללא תשלום נוסף, ותקופת ההתקשרות תסתיים רק לאחר שחלפה לפחות חצי שנה רצופה מתום תקופת ההתקשרות המקורית, בה היה מספר התקלות פחות מהנדרש בטבלה שבסעיף 6.4 לעיל. המזמין יעביר את המשך הטיפול במערכות ובמתקנים לאחריות חברת ניהול חילופית אך ורק לאחר מסירה סופית כאמור לעיל.
- 20.10 מסירה סופית של כל מערכת תהיה מותנית במסירה של תיק מתקן מושלם ומעודכן לעת המסירה (כולל עדכון שינויים שבוצעו במהלך תקופת ההתקשרות) ובהדרכה של עובדי המזמין כמפורט בסעיף 24 להלן.
- 20.11 מסירה סופית של המערכות, ושחרור היזם מאחריותו למערכות בתום תקופת ההתקשרות, במערכות בהן יש התניה להמשך מתן השירות ע"י קבלן המשנה המקצועי, כמפורט בטבלה שבסעיף 6.4 לעיל תהיה מותנית בהעברה מסודרת של האחריות למתן שירותי האחזקה מהיזם לקבלן המשנה המקצועי לרבות קבלת ערבויות בנקאיות מאת קבלן המשנה המקצועי כנדרש (ככל שנדרש) והיזם מתחייב לכך שכל ההוראות שעליו לכלול בהסכם ההתקשרות עם קבלן המשנה המקצועי (כאמור לעיל) אכן יכללו בהסכם ויחייבו את קבלן המקצועי.
- 21. הדרכה והכשרת כח אדם של המזמין/העוקב**
- 21.1 שישה (6) חודשים לפחות לפני מועד תום ההתקשרות או במועד אחר שיקבע המזמין, יכין היזם ויעביר לאישור המזמין מערכי הדרכה בכל הנושאים הנדרשים (לרבות ומבלי למצות תכלול

ההדרכה את המקצועות הטכניים, מערכת הבקרה, מיחשוב התחזוקה, לימוד החומר הכלול בתיקי המתקן ובמערכות הממוחשבות וכדומה) וכן תכנית להכשרת אנשי תחזוקה מטעם המזמין ו/או מי מטעמו לצורך המשך הרצוף של תחזוקת המבנה. המזמין יהיה רשאי לדרוש להרחיב את הנושאים להדרכה ואת מספר שעות ההדרכה בכל נושא או לדרוש מהיזם לבצע כל שינוי אחר במערכי ההדרכה ובתכנית ההכשרה.

21.2 לקראת מועד תום ההתקשרות, במועד שיקבע המזמין, ישולבו אנשי תחזוקה מטעם המזמין בעבודת היזם היוצא. למען הסר ספק מובהר, כי אין בשילובם של אנשי תחזוקה מטעם המזמין ו/או מי מטעמו כדי לגרוע מאחריותו של היזם היוצא על פי מסמכי המכרז.

21.3 נציגי היזם והגורמים המקצועיים מטעמו יערכו הדרכות עיוניות ומעשיות לנציגי המזמין בהתאם למערכי ההדרכה כאמור, בכל הכרוך בתפעול יעיל וחסכוני, בתחזוקת המבנה, באבחון תקלות ודרכי פתרון, בתפעול מערכות התוכנה המשמשות לניהול, בקרה ופיקוח של המתקנים וכן לגבי כל נתון ורכיב רלוונטי נוסף. נציגי היזם יכללו בעלי מקצוע בכל הדיסיפלינות הכלולות במבנה. נושאי ההדרכה ומתכונתה יאושר, כאמור, על ידי המזמין. ההדרכה של נציגי המזמין תהיה במשך 200 שעות מלאות ולא פחות מ- 40 שעות מלאות בכל אחד מהנושאים הטכניים ו/או המחשוביים.

21.4 בכל מקרה, יכללו מערכי ההדרכה את האבחנה בין התפעול היומיומי לבין התפעול במצבי חירום שונים.

21.5 במהלך ההדרכה יבחנו ספרי המתקן ותוכניות העדות לגבי התאמתם למציאות בשטח ולתוכנית ההדרכה.

21.6 ההדרכה תכלול גם נושאים כלליים כדוגמת הגנת הסביבה, בטיחות, חיסכון באנרגיה ומשאבים וכדומה.

21.7 המזמין יהא רשאי לדרוש, כי נציגיו ישתתפו גם בהדרכות הנוספות שיועדו במקור לעובדי היזם ולמי מטעמו.

21.8 ההדרכה תאפשר לעובדים לבצע את כל פעילויות התפעול והתחזוקה הנדרשות באופן שוטף ותקופתי למעט עבודות שעבורן נדרש רישיון מיוחד שאינו נדרש לפעילות היומיומית.

21.9 כל פעילויות ההדרכה כאמור בסעיף זה הינן על חשבון היזם ולא תינתן עבורן תמורה נפרדת.

21.10 לאחר מועד תום ההתקשרות יהיה רשאי המזמין, לפי שיקול דעתו, להעסיק 2 מן העובדים שהעסיק היזם ו/או מי מטעמו במחצית השנה האחרונה שלפני מועד תום ההתקשרות.

21.11 היזם מתחייב לשלם למועסקים אלו, בין אם הועסקו על ידו ובין על ידי מי מטעמו, את מלוא הסכומים המגיעים להם על פי כל דין, בין היתר, בגין זכויות סוציאליות לרבות תשלום פיצויי פיטורים וזאת עד למועד, אשר בו יתחילו להיות מועסקים ע"י המזמין.

21.12 לא שילם היזם סכומים אלו לעובדים, יהיה רשאים המזמין ו/או המזמין מטעמו לשלם חלף היזם ולקזז אותם מכל תשלום שעליהם לשלם ליזם.

22. מסירת תיעוד

22.1 במועד תום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, יעביר היזם למזמין או למי שהמזמין יורה עליו את כל מסמכי העבודה שבידו ובידי כל מי מטעמו לרבות ציוד המחשוב ותוכנות האחזקה ותיק השטח המותקנים עליו לרבות כל הנתונים שהוקלדו ו/או הותקנו בהן, כל החומר הטכני, התוכניות,

- ספרי המתקן וכל מסמך או מידע אחר הקשור למבנה כשהינם מעודכנים למועד זה בצירוף הצהרה כי לא הותיר בידו כל חומר כאמור.
- 22.2 ככל שימצא פגם או חוסר במסמכי העבודה שהעביר היזם, יהיה על היזם להשלימו או לתקנו ולחילופין יחוייב היזם בעלות הכרוכה בכך, כפי שתיקבע על ידי המזמין.
- 22.3 הוראות דלעיל יחולו, בשינויים המחוייבים, גם בכל מקרה, אשר בו יבוטל הסכם התחזוקה עם היזם ו/או בכל מקרה של הפסקה של הענקת השירותים ע"י היזם, מכל סיבה שהיא.

23. פיקוח

- 23.1 המזמין רשאי לבדוק את השירותים כולם או חלקם ולהשגיח על ביצועם וכן לבדוק את טיב החומרים ואיכות הציוד שהיזם מתקין, וטיב המלאכה הנעשית על ידי היזם בביצוע השירותים.
- 23.2 כן רשאי המזמין לבדוק אם היזם מבצע כהלכה את הוראות ההסכם, את הוראות היצרן ו/או הספק, את הוראות המזמין ואת ההוראות שהכין בעצמו כחלק מתיק המתקן.
- 23.3 למזמין תהא בכל עת זכות גישה חופשית ומלאה למבנה ולכל חלק בהם, אף אם הוקצה לשימוש היזם ו/או מי מטעמו, וזאת, בין היתר, לשם פיקוח על מילוי התחייבויות היזם.
- 23.4 היזם ישתף פעולה באופן מלא, יאפשר ויעזור למזמין, ולכל בא כח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למבנה ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי וכן לבקר ולבדוק כל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכוונות וציוד כלשהם לביצוע ההסכם וכן ימציא היזם כל מידע שיתבקש להמציא. בכלל זה יאפשר היזם למזמין לעיין בכל מסמך, תוכנית, אישור, קבלה, חשבונית וכיו"ב וכל מידע ונתון אחרים הנוגעים לשרותי התחזוקה לפי דרישת המזמין.
- 23.5 בכל מקרה אשר בו, לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין או נציגו, המבנה או כל חלק מהם אינם מופעלים בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ו/או ביתר מסמכי המכרז, או שלא לפי דרישת המזמין, יהיה רשאי המזמין להודיע על כך ליזם, והיזם ינקוט מיידית בכל הפעולות הנדרשות על מנת לקיים את הוראות מסמכי המכרז ו/או המזמין. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים לרשות המזמין על פי החוזה ו/או כל דין.
- 23.6 מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המזמין על פי החוזה וכל דין, במקרה בו לא תיקן היזם את כל הטעון תיקון, לפי שיקול דעתו המוחלט של נציג המזמין, רשאי המזמין לבצע בעצמו כל עבודה כאמור ולחייב את היזם בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו לו בקשר לכך בתוספת 15% בגין הוצאות הכרוכות בטיפול וכן לעכב איזה מהתשלומים שצריכים היו להשתלם ליזם על פי ההסכם, עד למועד אשר בו יושלם תיקון הליקויים. לא תוקנו הליקויים תוך המועד שנקבע על ידי נציג המזמין, יראו בכך הפרה של החוזה מצד היזם והמזמין יהא זכאי לכל התרופות הנובעות מכך, על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין.
- 23.7 אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה למזמין על ביצוע העבודה אלא אמצעי מעקב אחר ביצוע ההסכם בכל שלביו על ידי היזם, ואין היא יוצרת יחס אחר מאשר יחס בין קונה ומוכר של סחורות הן במידה והמדובר הוא באחריות המזמין לגבי כל צד שלישי אחר, והן מבחינת אחריות היזם לאופן ביצוע התחייבויותיו כלפי המזמין ולתוצאות הביצוע.

- 23.8 מובהר, כי אין בזכויות כאמור ו/או במתן הוראות ליזם על-ידי המזמין, נציג המזמין או מי מטעמו, כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או כדי לגרוע מאחריות היזם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין.
- 23.9 נציג המזמין יהא רשאי לדרוש מהיזם, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי את החלפתו של עובד מעובדיו של היזם, והיזם מתחייב למלא אחר דרישות נציג המזמין ללא שיהוי.

נספח מס': ד (5) (1) - הדברה

1. ביצוע הדברת מקקים ומזיקים כולל אספקת מלכודות ואמצעים ללכידת מכרסמים, עופות וכדומה.
2. ההדברה תבוצע פעמיים בשנה ותתועד ע"י אישור המזמין.
3. עובדי החברה או קבלני משנה מטעמו שיועסקו בביצוע עבודות הדברה, יהיו בעלי רשיונות מתאימים ממשרד הבריאות, מהמשרד לאיכות הסביבה וכל רשות אחרת כנדרש עפ"י כל דין. החברה תעשה ככל הניתן שימוש בחומרים טבעיים וידידותיים לסביבה.
4. **חומרי הדברה** - כל חומרי ההדברה וחומרים מתכלים הנדרשים לביצוע המשימות המפורטות, יסופקו על ידי החברה ועל חשבונה. החומרים יהיו ירוקים ותקניים כנדרש עפ"י חוק ועפ"י התקנים הישראליים וללא ריח.
5. חל איסור מוחלט על היזם לאחסן במבנה חומרי הדברה מסוכנים או רעילים אחרים הנדרשים לצורך עבודתו.

נספח מס': ד (5) (2) - גינון

- 1. כללי**
- היזם יפעל על פי מפרט הגינון המצורף למסמכי החוזה. בנוסף ועל פי הצורך יושלמו העבודות ויעודכנו על פי המפרט הכללי לעבודות גננות ונוי בהוצאת משרד החקלאות ומשרד העבודה, בהוצאתם האחרונה והמעודכנת ביותר.
- 2. אחזקה לצמחיה הידרופונית**
- 2.1 בדיקת טיפול אחת לשבועיים של כל האדניות.
- 2.2 במשך כל תקופת האחזקה ידאג המציע להחליף צמחיה שאינה נראית כראוי, צמחיה נבולה. הצמחים לעציצים ו/או לאדניות על פי הוראות המזמין או יועץ מטעמו על חשבון היזם ועל אחריותו.
- 2.3 כמו כן אחראי היזם כל תקופת האחזקה על החומרים הנלווים לצמחיה ההידרופונית כמו: השלמת טוף, מדידי מים ודישון הצמחים והכל על חשבון.
- 2.4 על היזם להחליף את הצמחים ההידרופונים שאינם נראים טוב או נבולים. כך שהחלפה תעשה תוך 48 שעות.
- 3. טיפול שוטף לצמחים באדניות**
- 3.1 השקיה, גיזום, ניקוי עלים מאבק, טיפול בהצטברות מלחים, הסרת עלים יבשים, איסוף עלים שנשרו הסרת חלקים פגומים ונבולים, ריסוס מפני מחלות ומזיקים, בדיקת תקינות המדיד וכל זאת תוך הקפדה יתרה על ניקיון סביבת העבודה.
- 3.2 יש להשלים את כל הצמחים החסרים ו/או שמראם אינו אסתטי והחומרים הנלווים כגון: טוף, דשן, מדידי מים, קלקר, פרלייט והכל כנדרש לביצוע מושלם של העבודה. כל החומרים יהיו באיכות הגבוהה ביותר.
- 3.3 דווח למזמין על כל תקלה בתאורת הצמחים.
- 3.4 על היזם לפנות ממשרדי הממשלה על חשבון עם תחילת העבודה, וכל פעם שיוחלט על פינוי, כל אדנית ו/או עציץ, שיורה לו המזמין.
- 3.5 בזמן מילוי המים בעציצים ו/או אדניות יש להימנע מהרטבת הרצפה, יש לנגב מיד, למנוע החלקה. כמו כן יש להשתמש בשלט אזהרה המודיע על רצפה רטובה בזמן הטיפול.
- 3.6 כל פסולת הגינון תאסף ותלקח מחוץ למבנה לאתר פסולת מורשה.
- 3.7 העבודה במשרדי הממשלה תתבצע בהתאם לשעות פתיחת המשרדים.

נספח מס': ד (5) (3) הוראות אחזקה (ברירת מחדל)

הערה: לוח זימון האחזקה יותאם ע"י היזם לפעילות מבנה קריית הממשלה בנצרת ולתקופות הפגרות. התדירות תיוותר כמפורט בטבלה שלהלן. יתכן והנספח כולל הוראות לציוד שלא נמצא במבנה קריית הממשלה בנצרת ומאידך יתכן וחסרות הוראות לציוד קיים, בשני המקרים ניתן להשמיט ולהוסיף כנדרש.

לוח זימון פעולות תחזוקה												בניין קריית הממשלה בנצרת	
מקרא: ח- חודשי; ת- תלת חודשי; מ- חצי שנתי; נ- שנתי													
טבלה מס'	מערכת/ציוד	ינו	פבר	מרץ	אפר	מאי	יוני	יולי	אוג	ספט	אוק	נוב	דצמ
A02A	יח' קרור מים בוכנתית	ת			נ			ת			מ		
A03A	יחידת מיזוג עצמאית	ת			נ			ת			מ		
A17A	יח' טיפול באויר	ת			נ			ת			מ		
A42A	מזגן מפוצל	ת			נ			ת			ת		
A45A	יחידת מפוח נחשון	ת			נ			ת			מ		
A80A	מפוח אויר	ת			נ			ת			מ		
B01B	טיפול במבנה			מ			ת			מ			ת
B20B	טיפול בגג				מ						מ		
B60B	בדיקת שירותים		ת			ת		ת				ת	
B62B	דלתות						נ						
B76B	אחזקת כבישים ורחבות				מ						מ		
B80B	אחזקת חצרות – חוץ				מ						מ		
B81B	שערים ממונעים		ת			ת		ת				ת	
B84B	תריס חשמלי		ת			ת		ת				ת	
B85B	מחסום מתרומם					מ					מ		
C34B	בקרת מבנה						נ					מ	
C67F	מערכת כריזה						נ					מ	
C71Y	מערכת אזעקה						נ					מ	
E11E	שנאים						נ						

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

לוח זימון פעולות תחזוקה												בניין קריית הממשלה בנצרת	
מקרא: ח- חודשי; ת- תלת חודשי; מ- חצי שנתי; נ- שנתי													
טבלה מס'	מערכת/ציוד	ינו	פבר	מרץ	אפר	מאי	יוני	יולי	אוג	ספט	אוק	נוב	דצמ
E18E	מסדר מתח גבוה						נ						
E31E	לוח חשמל						נ					מ	
E50E	מערכות תאורה פנימית			מ						מ			
E51E	מערכות תאורה לחצר			מ						מ			
F01F	מערכת גלאי עשן						נ						מ
F30F	עמדת כיבוי אש				נ						מ		
H05H	דוד מים חמים			ת			ת			ת			ת
P10P	משאבה מים	ת			נ			ת			מ		
P14F	משאבת ג'וקי - כיבוי אש		ת			נ			ת			ת	
P59F	משאבה חשמלית כב"א					נ			ת			מ	
V02V	מעליות	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	מ	ח
W06W	צנרת מים ואביזרים										נ		
W10W	מאגר מים										מ		ת
	דחסנית אשפה								ת				ת

תדירות: י - יומי, ש - שבועי, ח- חודשי, ד - דו חודשי, ת - תלת חודשי, ע - עונתי, מ - חצי שנתי, נ - שנתי.
 הבצוע כשהציוד במצב: ס - סטטי, פ - פעולה.

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד A02A		דף 1 מתוך 2	דף טיפולים			
		יח' קרור מים בוכנתית				
			מ	ת	ת	בצ-
			ס	ד'	ד'	וע
		ממוקם ב-				
		משרת את -				
		מקצועות מבצעים -			מ	
ת	ב	<u>הוראות לבצוע</u>	ר	י	ג	במ-
ו	ו			נ	י	צב
ק	צ			י		
ן	ע			מ		
		רשום לחץ יניקה PSI....., דחיסה PSI....., שמן PSI....., טמפ' מים כניסה C..... ° יציאה C °.	פ		ת	1
		הקשב לרעשים חריגים.	פ			2
		בדוק כתמי שמן ומים מסביב ליחידה.	פ			3
		נקה מסננים במערכות המים.	ס		מ	4
		בדוק תקינות הבידוד.	פ			5
		מוודדי חום ומוודדי לחץ - בדוק וכילל במידת הצורך.	פ			6
		בדוק הצנרת לרעידות, חזק תפסים רופפים.	פ			7
		פרק ושפץ ברזי פקוד במידה הצורך.	ס			8
		כוון וכייל אביזרי פקוד למדחס.	ס			9
		החלף שמן (בדוק קודם הוראות היצרן).	ס			10
		בדוק שלמות המצמד ומרכזו (במדחס פתוח).	ס			11
		בדוק הידוק ברגים.	ס			12
		בדוק מערכת פריקת דרגות.	פ			13
		בדוק תקינות משאבות השמן מנוע.	פ			14
		סוך מיסבי המנוע.	ס			15
		חזק חיבורי חשמל במנוע ובמפ"ז מקומי.	ס			16
		בדוק עומס המנוע ורשום זרם פעולה אמפר.	פ		נ	17
		בדוק בדוד קוק ההזנה למנוע.	ס			18
		בדוק הארקת המנוע. צנרת גז קרור ואביזריה.	ס			19
		הפעל ובדוק תקינות ברזי סגירה שונים.	ס			20
		בדוק תקינות שסתום בטחון במעבה.	פ			21
		בדוק תקינות שסתום סולנואידי.				22
		בדוק תקינות שסתום התפשטות משווה לחץ חיצון ורגש.				23
		בדוק תקינות הבדוד וציפוי הבדוד בצנרת היניקה.				24
		בדוק מצב מסנן מיבש, החלף אבנים לפי הצורך.				25
		תאריך:	הערות:			
		שם המבצע:				
		אישור המזמין:				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד A17A		דף טיפולים יחידת טיפול באויר				
		ממוקם ב-	מ	ת	ת	בצ
		משרת את -	ס	ד'	ד'	וע
		מקצועות מבצעים -	פ			
ת	ב	<u>הוראות לבצוע</u>	ר	ר	מ	במ
ו	ו		ג	נ	מ	-
ק	צ		י	מ	צב	
ו	ע		ל	ו		
			ה	ס		
		בדיקה חזותית של היחידה, ראש, רעידות, נזילות, הזעה.	1	ת		פ
		בדיקת מצב ומתח רצועות, יש רזרביות בגודל	2			ס
		בדיקה/ניקוי/החלפת מילוי של מסנני אויר.	3			ס
		גרוז מיסבים בעלי פטמות גרוז.	4			ס
		ניקוי בריכת הניקוז ויציאת הניקוז, תיקון איטום בזפת.	5			ס
		שימון צירי ברזים, מודוטרוולים, דמפרים לכל אזור.	6			ס
		בדיקת פעולת המיכשור והפיקוד מפסק דגל, ברזי מודוטרוול	7			פ
		ודמפרים לכל אזורי היחידה.		מ		
		ניקוי מסנני המים ובדיקת פעולת ברזים.	8			פ
		ניקוי היחידה בשלמותה, גרוז מדפים ומוטות מנועים.	9			ס
		ניקוי סוללות מצידן החיצוני באמצעות מים וחומר ניקוי.	10			ס
		תיקון חיבורים גמישים לתעלות אויר.	11			ס
		הידוק כל חיבורי החשמל ע"ג המנוע והמיכשור החשמלי,	12			ס
		הידוק ברגים כללי.	13			ס
		בדיקת התקנה בקו ישר של גלגלי הרצועות, בדיקת מצמד.	14			ס
		תיקוני בידוד כלליים בתוך היחידה.	15			ס
		בדיקת איטום הפנלים ותיקון סרטי האטימה.	16			ס
		ניקוי פנימי של הסוללות ע"י חומר כימי.	17			ס
		מריחת גריז על הציר של המפוח.	18	נ		ס
		בדיקת מצב המפוח, כנפים, חיזוק לציר.	19			ס
		נקה ביסודיות גוף היחידה, גרד חלודה, צבע כנדרש.	20			ס
		הפעל היחידה, בדוק פעולת הפיקוד בכל המצבים.	21			פ
		מדוד כמויות אויר בתעלות, השווה לנדרש, ווסת.	22			פ
		רשום זרם פעולת המנוע A, A, A	23			פ
		רשום זרם פעולת גופי חימום: A.....,,,	24			פ
		מדוד כמות אויר במפוח או ביציאה מהתעלות. רשום ... CFM	25			פ
		הערות: 1. יבוצע אחת ל-2 שנים.	תאריך:			
			שם המבצע:			
			אישור המזמין:			

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד A42A		דף טיפולים יחידת מזגן מפוצל					
		ממוקם ב-	מ	ת	ת	בצ-	
		משרת את -	ס	ד'	ד'	וע	
		מקצועות מבצעים -	פ				
ת ו ק ו	ב ו ע	<u>הוראות לבצוע</u>	ר	מ	ר	במ- צב	
				י	ג		
				נ	י		
				י	ל		
				מ	ה		
				ו			
				ס			
		בדוק טמפרטורת אויר ביציאה מהמזגן ובכניסה, חשב	1		ת	פ	
		ההפרש (12 ° C).					
		בדוק מכלול המכונה : המדחס, מפוח העבוי ומפוח המפזר	2				פ
		לרעשים, רעידות וחלקים משוחררים.					
		בדוק נקיון יציאת נקוז המים.	3				ס
		בדוק מסנן אויר ומסגרות, החלף או נקה.	4				ס
		בדוק אביזרי פקוד, תרמוסטט, כפתורי הפעלה מעבר חמום סידור.	5			פ	
		בדוק מגן השהיה למדחס.	6			פ	
		בדוק בידוד הצנרת.	7	מ		ס	
		בדוק נקיון הסוללה ונקוז בריכת המים, ישר צלעות המאייד.	8		נ	ס	
		נקה גרילים מלכלוך ואבק.	9				ס
		בדוק שלמות בדוד תרמי על מכסים וגוף היחידה.	10				ס
		נקה פנים יחידת העבוי מאבק ולכלוך (לאחר הסרת המכסה)	11				ס
		ובצע שטיפה בלחץ.					
		בדוק מספור המזגן והשלמתו בשילוט סנדוויץ' בחריסה.	12				ס
		בדוק והדק חיבורי חשמל ביחידה ובדוק רציפות הארקה.	13				ס
		בדוק חיזוקי חלקי פנים היחידה, בדוק שאין מגע בין צנורות רועדים.	14				
		בדוק מתלים קפיציים וחיזוקים. החלף או חזק לפי הצורך.	15				ס
		סמן צירי המפוחים.	16				ס
		בדוק זרם פעולה וזרם התנעה במדחס.	17				פ
		בדוק זרם המפוחים.	18			פ	
		בצע תיקוני צבע, ישר צלעות המעבה לפי הצורך.	19			ס	
		בדוק התנעת מדחס ומפוחים.	20			פ	
		בדיקה ותיקון וחיזוק ברגים של יחידת הפעלה סטרטססופ	21			ס	
		הערות:	תאריך:				
			שם המבצע:				
			אישור המזמין:				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד B20B		דף טיפולים	טפול בגגות			
		ממוקם ב-	מ	ת	ת	ת
		משרת את -	ס	ד'	ד'	ד'
		מקצועות מבצעים -	פ			
ת	ב	הוראות לבצוע	ר	מ	ר	ר
ו	ו		י	י	ג	ג
ק	א		נ	נ	ל	ל
ו	ע		י	י	ה	ה
			מ	ו		
			ס			
		גג זפת שטוח				
		בדוק ונקה את הגג מלכלוך וחפצים לא רצויים.				1
		בדוק אם נוצרו שקעים עקב פגעים בזפת על הגג.				2
		בדוק המצאות ונקיון רשתות חורי הניקוז.				3
		שפוך מים בלחץ במרזבים ובדוק יציאתם.				4
		לפני חורף - בדוק אחידות הזיפות על הגג.				5
		לפני קיץ - בדוק סיווד הגג בחומר מתאים.				6
		גג יריעות ביטומניות				
		בדוק באופן כללי את יריעות הבידוד על הגג (ויזואלית).				7
		נקה את הגג מלכלוך וחפצים לא רצויים.				8
		בדוק אם נוצרו שקעים עקב פגעים על הגג.				9
		בדוק את קצות היריעות בדפנות האנכיות מסביב לגג.				10
		בדוק המצאות ונקיון רשתות פתחי הניקוז.				11
		במידה ונמצאו פגעים - הודע להמזמין.				12
		גג מרוצף				
		בדוק את תקינות מרצפות ואטימה בחריצים.				13
		בדוק ונקה את הגג מלכלוך וחפצים לא רצויים.				14
		בדוק המצאות ונקיון רשתות חורי הניקוז.				15
		שפוך מים בלחץ במרזבים ובדוק יציאתם.				16
		במידה ונמצאו פגעים - הודע לאחראי האחזקה.				17
		תאריך :	הערות :			
		שם המבצע :				
		אישור המזמין :				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד B76B		דף טיפולים מונע דף 1	מ	ת	ת	ב-צ	ממוקם ב-
		אחזקת כבישים ורחבות מאספלט, שוליים, ניקוז, תמרור, צבע	ס	ד'	ד'	וע	משרת את -
			פ				מקצועות מבצעים -
ת	ב	הוראות לבצוע	ר	ר	מ	ב-מ	צב
ו	ו		ג	ל	י		
ק	צ		ה				
ו	ע						
		כללי: העבודות יבוצעו פעמיים בשנה וכן לאחר מזג אוויר קשה					
		המלווה בגשמים עזים וברוחות חזקות					
		כבישים ורחבות אספלט	1				
		א. ניקוי מסעות: יבוצע ע"י מטאטא מכני, לסילוק כל ליכלוך					
		ב. תיקון פגמים מקומיים בשכבת האספלט העליונה:					
		פרוק אספלט פגום, אטום בביטומן, תיקון באספלט חם					
		והידוק.					
		ג. תיקון שטחי אספלט עליונים: קרצוף, איטום בביטומן,					
		תיקון באספלט חם והידוק.					
		ד. תיקון מבנה לכל עומקו בכבישים וברחבות: פרוק המבנה,					
		עבוד התשתית מחדש החזרה לקדמותו					
		ה. תיקוני סדקים בכבישים ורחבות: פתיחת הסדק, ניקוי					
		ומילוי.					
		שוליים לכבישים ורחבות	2				
		א. תיקון חריצה רדודה והתפוררות: חרישת השטח הקיים,					
		תוספת מצע והידוק.					
		ב. תיקון מבנה השוליים (לכל עומקו): חרישת השטח הקיים,					
		תוספת מצע והידוק.					
		ג. תיקון שטחי סדיקה בשוליים: חרישה והידוק.					
		ד. תיקון חריצה עמוקה בקצה השוליים: מילוי ברסק אבן.					
		תעלות ניקוז:	3				
		א. ניקוי התעלות: בדיקה וניקיון לכל עומק התעלה.					
		ב. תיקון חתירה בתעלות: מילוי רסק אבן.					
		מעבירי מים	4				
		א. ניקוי המעבירים: ניקוי ע"י זרמי מים בלחץ.					
		ב. תיקון כנפיים מעקות למעבירים: ריסוק וסילוק השבור,					
		יציקת חלק חדש.					
		תאריך:					
		שם המבצע:					
		אישור המזמין:					

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד B80B		דף טיפולים				
		אחזקת חצרות – חוץ				
		ממוקם ב-	ת	ת	מ	
		משרת את -	ד'	ד'	ס	
		מקצועות מבצעים -			פ	
ת	ב	הוראות לבצוע	מ	ר	ר	
ו	ו		נ	ג	י	
ק	צ		מ	ל	ה	
ו	ע		ו			
			ס			
		בדיקת מצב גדרות ושערים, השלמה, תיקון צבע, שימון וחיזוק.				1
		בדיקת מערכת ביוב, ניקוי והוצאת שורצים.				2
		בדיקת בורות שומן, רקב וספיגה, שאיבה וסילוק הפסולת לפי צורך.				3
		בדיקת צנרת ותעלות ניקוז, ניקוי מעשבים.				4
		בדיקת שבילים ומדרכות, יישור, חיזוק והשלמה.				5
		בדיקת שוליים ודפנות קרקע לקריסה וסחף.				6
		בדיקת מצעי עפר מהודקים.				7
		בדיקת חניונים, סימוני כבישים וחנייות. בצע תיקוני צבע				8
		לסימוני חנייות ותמרורים, מדרכות אדום/לבן/כחול, חנית נכים וכו'.				
		בדיקת תמרורים וצביעתם.				9
		בדיקת מייסעים וכבישים, תיקון סדקים והתקלפויות.				10
		בדיקת גופי תאורה חיצוניים, תיקון גופים, תיקוני צבע,				11
		החלפת חלקים.				
		בדיקת גלאי אור ותפעול אוטומטי של התאורה.				
		קצץ צמחיה ורסס נגד עשבים באופן שימנעו הפרעות לניקוז				12
		תקין. קצץ עשב יבש העלול לגרום לשריפות.				
		המנע מהשמדת צמחיה במקומות בהם עלול להוצר סחף קרקע				
		בדוק שלמות מערכת תאורת חוץ. החלף נורות פגומות ונקה				13
		מכסים. תקן צבע תרני עמודי תאורה כנדרש.				
		בדיקת מצב ציפוי חוץ ותיקון פוגות בקירות שיש ואבן.				14
		וודא שחיבורי האבן אטומים בקירות מצופי פסיפס, וודא				
		שהפסיפס שלם.				
		בדיקת איטום קירות ומעברים תת קרקעיים				15
		בדיקת איטום חדירות כבלים ומערכות למבנה				16
		תרנים – חיזוק, בדיקה לשלמות צבע וכבלים				17
		תאריך:	הערות:			
		שם המבצע:				
		אישור המזמין:				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד E11E		דף טיפולים שנאים	מ	ת	ת	בצ-	ממוקם ב-
			ס	ד'	ד'	וע	משרת את -
			פ				מקצועות מבצעים -
ת	ב	הוראות לבצוע	ר	ר	מ	במ-	
ו	ו				י	צב	
ק	צ				נ		
ן	ע				י		
					מ		
	ח		הזמן לביקורת את החברה המספקת שירות				
	ח		בדוק זמזומים	1			
	ח		בדוק טמפי (מעל 95 מעלות – לא תקין)	2			
	ח		בדוק ונטות ומפוחים אם תקינים	3	נ		
	ח		בדוק המצאות כפפות, מוט בידוד למדידה, נתיכים להחלפה,	4			
			מערכת קצרים, מנוף הפעלת מפסק, ותיק עזרה ראשונה				
			פעם בחודש יבצע היזם סיור במתקנים	5			
			תערך בדיקה כללית של נקיון, רעשים, התחממות וזיהוי	6			
			תופעות לא נורמליות, בכל שנאי שמן תבדק כמות השמן ע"י שחרור האויר				
			תיבדק נזילת שמן, שמן חסר ימולא	7			
			בדיקת אינרא כחודש לפני הטיפול	8			
			בדיקת רעשים ע"י מכשיר אולטרא סאונד, כחודש לפני הטיפול.	9			
		שתי בדיקות אלו פעם נוספת מיד לאחר הטיפול	10				
	ח	חיזוק ברגים	11				
	ח	ניקיון יסודי של השנאי והתחנות	12				
	ח	בדיקת תקינות של מערכות האורור והתאורה בכל תחנה	13				
	ק	בדיקה והשלמה של כל ציוד העזר שנמצא בתחנה (כפפות, משקפי מגן, כובע מגן, נתיכים, טסטר, מקצרים).	14				
		בדיקת תקינות DGPT, מול מערכת בקרת מבנה	15				
		בדיקת טיב השמן באמצעות מכון התקנים או מעבדה מורשית	16				
		מילוי שמן חסר	17				
		תאריך:					הערות:
		שם המבצע:					
		אישור המזמין:					

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד E31E		דף טיפולים לוח השמל				
		ממוקם ב-	מ	ת	ת	בצ
		משרת את -	ס	ד'	ד'	וע
		מקצועות מבצעים -	פ			
ת	ב	הוראות לבצוע	ר	מ	מ	במ
ו	ו		ג	י	י	-
ק	צ		י	נ	צב	
ן	ע		ל	י		
			ה	מ		
		בדיקת פעולת כל נורות הסימון והאזעקה.	1	מ		פ
		הקשב לרעשים חריגים.	2			פ
		חזק והשלם שילוט בלוח.	3			פ
		מדוד ורשום זרמי פעולה של מנועים.	4			פ
		בדיקה וכיול מדי זרם ומתח, רשום זרם ומתח בכל פזה.	5			פ
		בדוק פעולת מפסקים, מתנים ולחצנים.	6			פ
		חזוק תפסים לראשי כבלים נכנסים ויוצאים.	7			ס
		בדוק לנתיכים שלמים ומתאימים/בסיסי מבטיחים שלמים.	8			ס
		בדוק מגעי המפסק הראשי ומפסקים נקיים שלמים, וודא שאין פיה.	9	נ		ס
		הידוק ברגי מגעים, חבורים ומהדקים בכל לוח.	10			ס
		נקה מגעים באמצעות חנקן יבש (דחוס).	11			ס
		נקה באופן סופי בשואב אבק תעשייתי.	12			ס
		בדיקת ממסרים, ממסרי זמן ויחידות פיקוד.	13			ס
		בדוק פעולת מנגנוני המפסקים הראשיים.	14			ס
		ריסוס נקודות המגע החשמליות בלקטרוסול.	15			ס
		הפעלה ללא ציוד של כל מעגלי הפיקוד ובדיקת פעולה נכונה של כל הפונקציות.	16			ס
		בדיקת הארקת הלוח, הגוף והדלתות.	17			ס
		בדוק שלמות תוכניות הלוח.	18			
		נקוי חיצוני, תיקוני צבע ושימון צירים.	19			ס
		בדוק איזון הפזות ושפר לפי הצורך.	20			פ
		בדוק פעולת קבלים ואוטומט שמירת כופל הספק.	21			פ
		בדוק חום הלוח, כבלים, מחברים ומפסקים באמצעות ציוד	22			פ
		מתאים (צילום אינפרה אדום).				
		בדוק פעולת מפסק מחלף לפעולת חרום (גנרטור).	23		פ	
		הערות:	תאריך:			
			שם המבצע:			
			אישור המזמין:			

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד E51E		דף טיפולים מערכת תאורה לחצר	מ	ת	ת	בצ-
		ממוקם ב-				
		משרת את -				וע
		מקצועות מבצעים -				
ת	ב	<u>הוראות לבצוע</u>	ר	מ	י	במ
ו	ו		ג	י	נ	צב-
ק	ע		י	י		
ן			מ	ו		
			ס			
		בדוק שלמות מערכת תאורת חוץ. החלף נורות פגומות ונקה מכסים. תקן צבע תרני עמודי תאורה כנדרש.	1	מ		
		הפעל מתקן התאורה באמצעות מתג הפעלה ידנית.	2			
		וודא פעולה תקינה של מערכת התאורה וגופי התאורה החלף גופים, חלקים ונורות כנדרש.	3			
		השתמש לפי הצורך באמצעי הרמה מתאימים.	4			
		בדוק חזותית לוחות חשמל כולל פתיחת דלתות,	5			
		בדוק מצב מכני, שמן צירים ומנעולים, נקה הלוח לפי הצורך, השלם ברגים וחיזוקים.	6			
		לחץ על לחצני זליגה וודא תקינותם ומעגלים.	7			
		וודא כי תוכניות החשמל נמצאות בלוח.	8			
		בצע חיזוק ברגים כללי לפסי צבירה ואביזרים.	9			
		בצע נקוי יסודי ללוח פנימי וחיצוני לרבות אביזרים, לפי הצורך בצע שאיבת אבק.	10			
		נקה גופי תאורה במטלית לחה בהתאם לצורך.	11	מ		
		מדוד ורשום מתח וזרם בכל פאזה.	12			
		בדוק ועדכן תוכניות ושילוט המתקן כנדרש.	13			
		הפעל המתקן ידנית וודא פעולה תקינה של כל מרכיביו.	14			
			15			
			16			
		הערות:			תאריך:	
					שם המבצע:	
					אישור המזמין:	

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

		דף טיפולים מונע			
		דוד מים חמים			
מ	ת	ת	ב-צ-	ממוקם ב-	
ס	ד'י	ד'י	וע	משרת את -	
פ				מקצועות מבצעים -	
ר			במ-צב	<u>הוראות לבצוע</u>	
				דודים קטנים : קפיטריות, שירותים, חדרי מנקים וחדר אוכל	
				בדוק חזותית מצב הדוד	
				בדוק חיבורי צנרת מים ונזילות	
				בדוק חלודה בחיבורי הצנרת	
				בדוק קיבוע הדוד לקיר או לתיקרה	
				בדוק חיבורי הדוד מבחינה חשמלית	
				בדוק בידוד צנרת המים	
				בדוק חיזוק כללי של כל הברגים, שמן וגרז כנדרש	
				בדוק איזון השער ותקן עפ"י הצורך	
				בדוק כל תפרי הריתוכים, תקן בהתאם וצבע עפ"י הצורך	
			הערות :		
תאריך :					
שם המבצע :					
אישור המזמין :					

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד F30F		דף טיפולים עמדת כיבוי אש				
ת	ב	ממוקם ב-	בצ-	ת	ת	מ
ו	צ	משרת את -	וע	ד'	ד'	ס
ק	ו	מקצועות מבצעים -				פ
ו	ע	הוראות לבצוע	במ- צב	מ י נ י מ ו ס	ר ג י ל ה	ר
		בדוק מלאי בעמדה לפי הרשימה :	ס		מ	1
		א. 2 X זרנוק (צינור בד).				
		ב. 1 מזנק "2.				
		ג. גלגלון 25 מ' עם מזנק "3/4 בקצה.				
		ד. מטף אבקה 6 ק"ג, או מטף גז הלון.				
		בדוק תקינות המטף המוחג של המנומטר על הירוק.	ס			2
		בדוק נזילות מים בצנרת כיבוי האש של הברזים ותקן בהתאם לצורך.	ס			3
		בדוק ניקיון העמדה.	ס			4
		הוצא את הזרנוקים, פרוס אותם ובדוק תקינותם, לאחר מכן קפל אותם בקיפול "מבצעי" ותלה אותם בארון העמדה כשהם עטופים בניילון.	פ		נ	5
		פרוס את צינור הגומי של גלגלון, בדוק אותו ולאחר מכן גלגל אותו.	פ			6
		נקה חיבורים מהירים ומרח ווזלין.	פ			7
		בדוק אטמי ברזים וחיבורים לגלגלון.	פ			8
		בדוק חלודה, בצע תיקונים וצבע לפי הצורך.	ס			9
		שמן צירי דלת הארון.	ס			10
		בדוק את ארון כיבוי האש לתקינות. בצע תיקוני צבע אם נדרש.	ס			11
		השלם שילוט חסר.	ס			12
		שמן/גרז את צירי הברזים.	פ			13
		הזמן חברת שרות לבדיקת תקינות המטפים.	ס			14
		רשום סוג הבדיקה והתאריך בטופס הנמצא בעמדה.				
		תאריך :	הערות :			
		שם המבצע :				
		אישור המזמין :				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד P59F		דף טיפולים		משאבה חשמלית - כיבוי אש			
ת	ב	ממוקם ב-	בצ-	ת	ת	מ	
ו	צ	משרת את -	וע	ד'	ד'	ס	
ק	ו	מקצועות מבצעים -				פ	
ן	ע	<u>הוראות לבצוע</u>	במ- צב	מ י נ י מ ו ס	ר ג י ל ה	ר	
		הורד לחץ בקו כבוי אש (עי פתיחת הידרנט) ובדיקת כניסת המשאבה לעבודה באופן אוטומטי תוך בניית לחץ מתאים	פ		ת	1	
		בדוק נזילות מים מאטם ציר ומאטם מכני הערה: צריכה להיות נזילה קטנה לקירור הציר.	פ			2	
		באם הנזילה חזקה יש להדק את שני הברגים (1/4 סיבוב בכל פעם עד שכמות הנזילה תהיה סבירה כ - טיפה לשנייה (בדוק מגופים והתקנים מיוחדים מסננים ואל חוזר).					
		בדוק מפלס מים במאגר המים .	פ			3	
		רשום את נתוני הלחצים הבדיקה / סוג משאבה משאבת JOKEY משאבה חשמלית -	פ			4	
		לחץ יניקה :					
		לחץ סניקה :					
		תקינות מגופים :					
		פתח וסגור (פתיחה וסגירה מלאים) את כל ברזי המים .	פ			מ	5
		גרז מסבים (במידה ויש צורך)	פ				6
		הזמן גורם מוסמך לבדיקת תקינות מערכת משאבות המים וודא שמבוצעות הפעילויות הבאות : הידוק בורגי המשאבה	פ		נ	7	
		מנוע ובסיס ניקוי והסרת חלודה. ניקוי פתחי אוורור מנוע	פ			8	
		ניקוי מסנני מים עי ניקוז ופירוק. בדיקה ורישום זרמי עבודה בשלוש הפזות והשווה לנדרש					
		רישום כיוון ריליי יתר זרם (אובר לוד) והשווה לנדרש .					
		תאריך :	הערות :				
		שם המבצע :					
		אישור המזמין :					

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

סוג הציוד V02V		דף טיפולים דף 1 מתוך 2	מעלית			
ת	ב	ממוקם ב-	בצ-	ת	ת	מ
ו	צ	משרת את -	וע	ד'	ד'	ס
ק	ו	מקצועות מבצעים -				פ
ן	ע	<u>הוראות לבצוע</u>	במ- צב	מ נ י מ ו ס	ר ג י ל ה	ר
		<u>חדר מכונות</u>				
		בדוק ונקה לוח הפיקוד.			ח	1
		בדוק נקה וכוון מגעים ופחמים. החלף כנדרש.			ח	2
		בדוק נתיכים, השלם כנדרש.			ח	3
		חזק ברגים בבסיסי המכונות.			ח	4
		הדק מהדקים וחיבורים בלוח החשמל.			ח	5
		נקה מכונה ומנוע הרמה.			ח	6
		שמן וגרז כנדרש מנוע, גנרטור וחלקים נעים.			ח	7
		בדוק תקינות בלמים, כוון כנדרש.			ח	8
		בדוק מפסקי גבול וכוון בהתאם.			ח	9
		בדוק פעולת התנעה ומעבר מהירויות, נקה וגרז וסת מהירויות.			ח	10
		בדוק פעולת בטחונות.			ח	11
		בדוק מראי קומות.			ח	12
		נקה ביסודיות את חדר המכונות והציוד.			ח	13
		<u>פיב</u>				
		נקה, חזק ושמן כנדרש פסי ומובילי פיר ותא.			ח	14
		בדוק תנועת משקולת נגדית, תנועת התא, בדוק המשנות, בדוק, כוון או החלף נעלים.			ח	15
		וודא פילוס אוטומטי בקומות.			ח	16
		נקה בור פיר המעלית, וודא אין הצפות מים.			ח	17
		בדוק תקינות כבלי הרמה וקוצים בכבלים.			ח	18
		בדוק, נקה ושמן מפסקי קומות.			ח	19
		בדוק וכוון דיקטטורים בדלתות הפיר.			ח	20
		בדוק נעילה חשמלית ומכנית בדלתות.			ח	21
		בדוק לחצני חוץ, מראה קומות, שלמות שמשות.			ח	22
		תאריך :	הערות: בביצוע העבודות ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות			
		שם המבצע:	המתבקשים בעבודה במעלית בתנועה.			
		אישור המזמין:	המשך מעבר לדף			

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

דף 2 מתוך 2		דף טפולים				
סוג הציוד V02V		מעלית				
ת	ב	ממוקם ב-	ב-צ	ת	ת	מ
ו	צ	משרת את -	וע	ד'	ד'	ס
ק	ו	מקצועות מבצעים -				פ
ן	ע	הוראות לבצוע	ב-מ- צב	מ י נ י מ ו ס	ר ג י ל ה	ר
		בדוק פעולה חלקה של דלתות הפיר.			ח	23
		בדוק פעולת עין וסרגלי מגן בדלתות.			ח	24
		<u>תא</u>				
		בדוק נורות ונוריות והחלף כנדרש.			ח	25
		בדוק מראה קומות, חיצי כוון ולחצני קומות.			ח	26
		בדוק שילוט ואזהרות, אישור בודק מוסמך.			ח	27
		בדוק מפתח כבאים, לחצני אזעקה ועצור.			ח	28
		נקה מסילות הדלת, שמן מובילים עליונים.			ח	29
		בדוק בטחונות דלתות ופעילות דלת חלקה.			ח	30
		בדוק פעולת התקן תפיסה ומתג ההתקן.			ח	31
		<u>כללי תקופתי</u>				
		בדוק מפסקי יתרת זרם.			מ	32
		בדוק מפסק תרמי.			מ	33
		בדוק פעולת התקן תפיסה ע"י הפעלת וסת.			מ	34
		הזמן בודק מוסמך כנדרש בחוק.			מ	35
		בצע כל הנדרש ע"י הבודק.			מ	36
		החלף שמן בכננת ובמסבי המנוע.			נ	37
		תאריך :	הערות: בביצוע העבודות ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות			
		שם המבצע:	המתבקשים בעבודה במעלית בתנועה.			
		אישור המזמין:				

נספח - מפרט תחזוקה - קריה מחוזית נצרת

		דף טיפולים מונע			
		דחסנית אשפה			
מ	ת	ב-צ-	ממוקם ב-	ב	ת
ס	ד'	וע	משרת את -	צ	ו
פ			מקצועות מבצעים -	ו	ק
ר	ר	במ- צב	<u>הוראות לבצוע</u>	ע	ו
	1	פ	הפעל נסיונית את הדחסנית, בדוק תקינותה לפעולה		
	2	פ	בדוק כמות שמן בעזרת מדיד מיכל השמן והוסף שמן		
			הידראולי W - 10 במידת הצורך.		
	3	פ	בדוק תעלות ניקוז ליד הדחסנית, נקה בהתאם לצורך.		
	4	פ	בדוק ניקיון של חדר אשפה.		
	5	פ	בדוק תקינות פתחי מכולה.		
			הערות :	תאריך :	
			שם המבצע :		
			אישור המזמין :		